

CIEMPOZUELOS

URBANISMO

Con fecha 30 de julio de 2008 ha sido publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 180 la resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 3 de julio de 2008, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ciempozuelos, a excepción de determinados ámbitos de suelo urbanizable en transición y suelo urbanizable sectorizado que son objeto de aplazamiento en los términos reflejados en dicho acuerdo; devolviéndose el expediente al Ayuntamiento de Ciempozuelos a fin de que proceda a incorporar las determinaciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo del Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva por el órgano competente.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con el fin de que cobre eficacia dicho acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ciempozuelos, excepto en los ámbitos que han sido objeto de aplazamiento, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ciempozuelos, objeto de aprobación por el referido acuerdo del Consejo de Gobierno.

Los planes de información y ordenación, así como el resto de documentación obrante en el expediente y cuya publicación no es preceptiva, se encuentran a disposición de los interesados en la Secretaría General del Ayuntamiento de Ciempozuelos, plaza de la Constitución, número 7, 28350 Ciempozuelos (Madrid).

A continuación se publican las Normas Urbanísticas del citado Plan General.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1 Naturaleza y ámbito territorial del Plan General

El presente Plan tiene la condición de Plan General conforme lo previsto en el artículo 41 de la LSCM 9/01.

El Plan General es el instrumento básico de formulación de la política urbanística municipal de conformidad con el planeamiento territorial.

Las presentes Normas forman parte del documento denominado "Plan General de Ordenación Urbana" (en adelante PG), que constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico.

Estas normas son aplicables a la totalidad del término municipal, siendo su objeto la regulación de las facultades del derecho de propiedad de los suelos comprendidos en su ámbito, completando las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.

Artículo 1.1.2 Objeto

El objeto del Plan General es la ordenación urbana del territorio municipal.

Para ello el Plan General,

- Clasifica la totalidad del suelo municipal en alguna de las clases de urbano, no urbanizable de protección o urbanizable,
- Establece las determinaciones de la ordenación estructurante (excepto aquellas que corresponden a los Planes de Sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado), sobre la totalidad del suelo del municipio:
 - define los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas;
 - divide el suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores y señala para cada uso los criterios y condiciones básicas de ordenación: uso global, áreas de reparto, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico; y
 - establece el régimen de usos en el suelo no urbanizable de protección.
- Establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada, en función de la clase de suelo que corresponda:
 - en el suelo no urbanizable de protección, las necesarias para garantizar su adecuado desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y para preservar los valores que justifican su protección;
 - en el suelo urbanizable no sectorizado, con igual criterio que en el suelo no urbanizable de protección a fin de asegurar la eficacia del ejercicio de las facultades urbanísticas en tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos;

- en el suelo urbanizable sectorizado, la completa ordenación pormenorizada de los sectores S-1 y S-2 cuyo desarrollo inmediato conviene a los objetivos del Plan; y la totalidad de las determinaciones necesarias para su desarrollo, y
- en el suelo urbano, la totalidad de las determinaciones necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones.

Artículo 1.1.3 Vigencia

El Plan General, una vez publicado el Acuerdo de su aprobación definitiva tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

El Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1.1.4 Efectos

La entrada en vigor del Plan General producirá la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación, y la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Plan.

El Plan General aprobado definitivamente es ejecutivo, público y obligatorio.

La ejecutividad conlleva que sus determinaciones son de inmediata eficacia, y aplicables por la Administración pública por cualesquiera medios de ejecución forzosa.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información por escrito en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

La obligatoriedad conlleva igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan General de los planes que se redacten para su desarrollo.

Artículo 1.1.5 Revisión del Plan General

A los diez (10) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

La revisión se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se da alguna de las circunstancias siguientes:

- 1) Si se aprueba un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de CIEMPOZUELOS y que así lo disponga o lo haga necesario.
- 2) Cuando se adopten nuevos criterios de la ordenación que exijan la reconsideración global del Plan.
- 3) Cuando se varíe la clasificación del suelo.
- 4) Cuando se disminuyan las superficies reservadas a espacios libres públicos.
- 5) Cuando se pretenda introducir alteraciones de los elementos de la ordenación estructural que supongan la modificación del modelo territorial adoptado.
- 6) Cuando la evolución demográfica del municipio exija la reconsideración de los niveles de dotaciones urbanísticas de equipamientos públicos o infraestructuras básicas.
- 7) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan General en cuanto a las magnitudes de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar la ordenación general establecida.
- 8) Cuando la acumulación de modificaciones puntuales de los elementos del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.
- 9) Cuando otras circunstancias sobrevenidas lo justifiquen, y así lo acuerde el Pleno de la Corporación Municipal.

Artículo 1.1.6 Modificaciones puntuales de los elementos del Plan General.

Se consideran modificaciones del Plan General aquellas alteraciones de su contenido no contempladas entre los supuestos de revisión, y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

- 1) La modificación deberá formularse con el grado de precisión del propio Plan General.
- 2) No es una modificación del Plan General la alteración de determinaciones de ordenaciones pormenorizadas en él contenidas, por un Plan Especial o un Plan Parcial.
- 3) No se considerarán modificaciones de elementos, sino subsanación de errores materiales, las pequeñas alteraciones tanto de texto normativo como del grafismo de los planos que no impliquen una variación en la clasificación o calificación del suelo o de los preceptos establecidos en las Normas Urbanísticas.

4) Las modificaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 67 y siguientes de la LSCM 9/01 y, además, a las especificaciones de las presentes Normas Urbanísticas, según cual sea su objeto.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan General.

Artículo 1.1.7 Mediciones Definitivas.

Con carácter previo a cada actuación se procederá a la medición exacta de las superficies afectas a la misma y sus diversas zonas y ello supondrá que:

- 1) El aprovechamiento urbanístico o cantidad de uso definitivo de un área edificable será la establecida en el Plan General, podrá adecuarse a la superficie real obtenida mediante tratamiento topográfico siempre que esta no varíe en más de un 15% de la superficie prevista en la ficha de condiciones.
- 2) Obtenida la superficie por medición real del área objeto de actuación hecha "in situ" previa, en su caso, la fijación de la alineación oficial determinada en los planos, mediante la pertinente tira de cuerdas o deslinde, deberá quedar reflejada en acta suscrita por técnico municipal designado al efecto por la Corporación.

Artículo 1.1.8 Obligatoriedad.

- 1) Las Administraciones Central, Autonómica y Local, al igual que los particulares, vendrán obligados al cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones y estipulaciones de este Plan General, una vez haya entrado en vigor.
- 2) La obligatoriedad del Plan General comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas en el artículo 134.1 de la LS92.
- 3) Con carácter excepcional, en el suelo urbanizable sectorizado y en el suelo urbano no consolidado, siempre que concurren los requisitos que se exponen a continuación, al amparo de lo previsto en el artículo 17 de la LRSV 6/98, y 20 y 23 de la LSCM 9/01, se podrán autorizar usos e instalaciones de carácter provisional. Los requisitos son

- a) no dificultar la normal ejecución de las determinaciones del Plan General y Planes que lo desarrollen;
- b) su provisionalidad;
- c) la autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizadas en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo a su inmediata demolición, si así se hubiera acordado, sin derecho a indemnización;

d) será requisito indispensable para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de la autorización, de la cesación de los usos y la demolición de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

Artículo 1.1.9 Competencia.

- 1) El desarrollo del Plan General, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y los objetivos perseguidos, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.
- 2) Corresponderá a los órganos competentes de las Administraciones Central, Autonómica y Local, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.
- 3) Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos Públicos facilitarán a las Corporaciones, Asociaciones y personas físicas o jurídicas su posible participación, en la forma y con los efectos previstos en la LSCM 9/01, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.
- 4) También podrán los particulares promover Planes de Ordenación y Proyectos para el desarrollo de las determinaciones de este Plan General.

Artículo 1.1.10 Aplicación de la legislación urbanística vigente.

Estas Normas Urbanísticas tienen como base los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente, tanto de carácter básico, como sectorial, como las Ordenanzas Municipales.

Las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid y, por tanto, a este Plan General, son las siguientes, relacionadas por materias y orden cronológico:

- 1. Suelo y urbanismo
- A) Legislación básica estatal

- a) Lo que queda vigente del Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, modificada la Adicional Tercera por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, vigente en virtud de la Disposición Derogatoria única de la LRSV 6/98. (En adelante LS92).
- b) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre

2	<u>Régimen jurídico y procedimiento administrativo</u>	
	A)	Legislación estatal
	a)	Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.
	B)	Legislación de la Comunidad de Madrid
	a)	Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación a la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
3	<u>Contratos de las Administraciones Públicas.</u>	
	A)	Legislación estatal
	a)	Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
	b)	Real Decreto Legislativo 2/2002, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
4	<u>Expropiación Forzosa.</u>	
	A)	Legislación estatal
	a)	Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
	b)	Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.
	c)	Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre la liberación de las expropiaciones por razones urbanísticas.
5	<u>Administración local.</u>	
	A)	Legislación estatal
	a)	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, y por Ley 53/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local.
	b)	Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
	c)	Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de Reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Regulación de las Haciendas Locales.
	d)	Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.
	e)	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

2	<u>Régimen jurídico y procedimiento administrativo</u>	
	A)	Legislación estatal
	a)	Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.
	B)	Legislación de la Comunidad de Madrid
	a)	Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación a la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
3	<u>Contratos de las Administraciones Públicas.</u>	
	A)	Legislación estatal
	a)	Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
	b)	Real Decreto Legislativo 2/2002, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
4	<u>Expropiación Forzosa.</u>	
	A)	Legislación estatal
	a)	Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
	b)	Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.
	c)	Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre la liberación de las expropiaciones por razones urbanísticas.
5	<u>Administración local.</u>	
	A)	Legislación estatal
	a)	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, y por Ley 53/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local.
	b)	Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
	c)	Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de Reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Regulación de las Haciendas Locales.
	d)	Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.
	e)	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

B)	Legislación de la Comunidad de Madrid	
a)	Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.	
b)	Ley 3/2003, de 11 de marzo, para el desarrollo del Pacto Local.	
6	<u>Edificación.</u>	
A)	Legislación Estatal	
a)	Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.	
B)	Legislación de la Comunidad de Madrid	
a)	Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.	
b)	Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.	
c)	Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.	
7	<u>Patrimonio.</u>	
A)	Legislación estatal	
a)	Ley 7/2001, de 14 de mayo, sobre Patrimonio del Estado.	
b)	Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.	
B)	Legislación de la Comunidad de Madrid	
a)	Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.	
8	<u>Patrimonio Histórico.</u>	
A)	Legislación estatal	
a)	Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus normas de desarrollo parcial de la Ley. - Reglamento aprobado por Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero y por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero. - Reglamento aprobado por el Real Decreto 620/1987, de 10 de abril.	
B)	Legislación de la Comunidad de Madrid	
a)	Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.	

9	<u>Carreteras.</u>	
A)	Legislación estatal	
a)	Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado: - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. - Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio. - Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. Ministerio de Fomento. - Recomendaciones sobre la bicicleta en la ciudad. Ministerio de Fomento.	
B)	Legislación de la Comunidad de Madrid	
a)	Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de abril). (En adelante Ley y Reglamento de Carreteras de la CM).	
10	<u>Vías pecuarias.</u>	
A)	Legislación estatal	
a)	Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias	
B)	Legislación de la Comunidad de Madrid	
a)	Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.	
11	<u>Medio Ambiente y Protección de la Naturaleza.</u>	
A)	Legislación estatal	
a)	Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, sin aplicación directa en la Comunidad de Madrid en virtud de la Disposición adicional cuarta de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.	
b)	Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por: - Real Decreto Ley 9/2000, de 6 de octubre, de Modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. - Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.	

c)	• Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social.	c)	Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
c)	Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.	13	<u>Electricidad y gas.</u>
d)	Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.	A)	Legislación estatal
e)	Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.	a)	Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
f)	Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección de dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria a emisiones radioeléctricas.	b)	Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.
g)	Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.	c)	Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
h)	Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.	d)	Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
i)	Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.		
B)	Legislación de la Comunidad de Madrid	B)	Legislación de la Comunidad de Madrid
a)	Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid	a)	Decreto 131/1997, de 16 de octubre, sobre requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
b)	Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.	b)	Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.
c)	Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.	14	<u>Transportes terrestres.</u>
d)	Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.	A)	Legislación estatal
e)	Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid.	a)	Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, modificada por Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, y por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, ambos de medidas urgentes de liberalización en el Sector inmobiliario y transportes.
f)	Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.	•	Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, modificado parcialmente por el Real Decreto 366/2002 de 19 de abril.
g)	Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre en la Comunidad de Madrid.	b)	Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
12	<u>Aguas y saneamiento.</u>	15	<u>Barreras arquitectónicas.</u>
A)	Legislación estatal	A)	Legislación estatal
a)	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.	a)	Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
•	Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.	B)	Legislación de la Comunidad de Madrid
B)	Legislación de la Comunidad de Madrid	a)	Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
a)	Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de abastecimiento y saneamiento de agua de la Comunidad de Madrid.		
b)	Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, modificada por la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.		

16 Servidumbres aeronáuticas.

A) Legislación estatal

- a) Ley de 21 de julio de 1960, de Navegación Aérea. Disposición adicional redactada por Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- b) Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, y vuelto a modificar por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

17 Protección civil.

A) Legislación estatal

- a) Real Decreto 1547/1980, de 24 de julio, sobre reestructuración de la protección civil.
- b) Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre protección civil.
- c) Real Decreto 1378/1985, de 1 de agosto, sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública.
- d) Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- e) Real Decreto 387/1996, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de protección civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. Resolución de 4 de julio de 1994.
- f) Real Decreto 1123/2000, de 16 de junio, por el que se regula la creación e implantación de unidades de apoyo ante desastres.

18 Pesas y medidas.

A) Legislación estatal

- a) Ley 3/1985, de 18 de marzo, de Metrología, modificada por Real Decreto Legislativo 1296/1986, de 28 de junio.
- b) Real Decreto 1317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medidas.

Artículo 1.1.11 Unidades básicas, suplementarias y derivadas.

Las unidades de medida básicas, suplementarias y derivadas utilizadas en este Plan General son las establecidas en la legislación vigente de pesas y medidas.

1. Unidades básicas

Magnitud	Unidad	Símbolo
Longitud	metro	m
Tiempo	segundo	s
Masa	kilogramo	kg
Temperatura	kelvin	K
Cantidad de sustancia	mol	mol
Intensidad eléctrica	ampere	A
Intensidad luminosa	candela	cd

2. Unidades suplementarias

Magnitud	Unidad	Símbolo	Equiv.básica	Equiv.deriv.
Ángulo plano	radián	rad	m m ⁻¹	m m ⁻¹
Ángulo sólido	estereorradián	sr	m ² m ⁻²	m ² m ⁻²

3. Unidades derivadas

Magnitud	Unidad	Símbolo	Equiv.básica	Equiv.deriv.
Frecuencia	hertz	Hz	s ⁻¹	s ⁻¹
Fuerza	newton	N	m kg s ⁻²	m kg s ⁻²
Presión	pascal	Pa	m ⁻¹ kg s ⁻²	N m ⁻²
Energía	joule	J	m ² kg s ⁻²	N m
Potencia	watt	W	m ² kg s ⁻³	J s ⁻¹
Carga eléctrica	coulomb	C	s A	A s
Potencial eléctrico	volt	V	m ² kg s ⁻³ A ⁻¹	W A ⁻¹
Resistencia eléctrica	ohm	Ω	m ² kg s ⁻³ A ⁻²	V A ⁻¹
Conductancia eléctrica	siemens	S	m ² kg ⁻¹ s ³ A ²	A V ⁻¹
Capacidad eléctrica	farad	F	m ² kg ⁻¹ s ⁴ A ²	C V ⁻¹
Flujo magnético	weber	Wb	m ² kg s ⁻² A ⁻¹	m ² kg s ⁻² A ⁻¹
Inducción magnética	tesla	T	kg s ⁻² A ⁻¹	Wb m ⁻²
Inductancia	henry	H	m ² kg s ⁻² A ⁻²	cd sr
Flujo luminoso	lumen	lm	cd m ² m ⁻²	lm m ⁻²
Iluminancia	lux	lx	cd m ² m ⁻⁴	lm m ⁻²
Actividad	becquerel	Bq	s ⁻¹	s ⁻¹
Dosis absorbida	gray	Gy	m ² s ⁻²	J kg ⁻¹
Dosis equivalente	sievert	Sv	m ² s ⁻²	J kg ⁻¹

4. Unidades relacionadas

Las siguientes unidades se relacionan con las unidades SISTEMA INTERNACIONAL a través de factores:

- Decimales
 - No decimales
 - Valores experimentales
- Su uso se permite por razones históricas, arraigo y conveniencia.

Magnitud	Unidad	Símbolo	Relación
Masa	Tonelada	t	1 t = Mg = 10 ³ kg
Volumen	Litro	L, o l	1 L = 1 dm ³

Magnitud	Unidad	Símbolo	Relación
Tiempo	Minuto	min	1 min = 60 s
	Hora	h	1 h = 3600 s
	Día	d	1 d = 86400 s
Ángulo plano	Grado	º	1º = (π/180) rad
	minuto de arco	'	1' = (π/10800) rad
	Segundo de arco	"	1" = (π/846000) rad

Magnitud	Unidad	Símbolo	Relación
Masa	unidad de masa atómica	u	1 u = 1,6605402(10) x 10 ⁻²⁷
Energía	Electronvolt	eV	1 eV=1,6021773(5)x10 ⁻¹⁰ J
Distancia	unidad astronómica	ua	1ua=1,49597870(30)x10 ¹¹ m

5. Resto de unidades.

El resto de unidades tienen el uso completamente desaconsejado o sólo se permite su uso de forma transitoria y restringida.

6. Múltiplos y submúltiplos.

10 ^p	Nombre	Símbolo	10 ^p	Nombre	Símbolo
3	Kilo	k	-3	Mili	m
6	Mega	M	-6	Micro	µ
9	Giga	G	-9	Nano	n
12	Tera	T	-12	Pico	p
15	Peta	P	-15	Femto	f
18	Exa	E	-18	Atto	a
21	Zeta	Z	-21	zepto	z
24	Yota	Y	-24	yocto	y

CAPÍTULO 1.2 DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN GENERAL Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS.

El presente Plan General consta de la siguiente documentación, con el siguiente contenido y alcance:

Artículo 1.2.1 Memoria descriptiva y justificativa.

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones y del modelo urbano definido en el Plan General.

La Memoria analiza el proceso seguido en la toma de decisiones y en la selección de alternativas, sobre todo en relación con la evaluación ambiental.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

La Memoria incluye el análisis de la participación ciudadana durante los periodos de exposición pública del Plan General: recoge los distintos aspectos y tiempos de la participación ciudadana durante la formulación del Plan General; incluye las conclusiones a los periodos de participación ciudadana celebrados con asociaciones y entidades.

Artículo 1.2.2 Estudio de viabilidad.

En él se justifica la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en el Plan General y su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras públicas y privadas en el término municipal.

Artículo 1.2.3 Información Urbanística.

Contiene la documentación de carácter informativo en la que se pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios en los que se fundamentan las propuestas del Plan General.

Incluye:

- Estudio del Medio Físico,
- Demografía, sociología de la población, actividad económica y características del parque de vivienda,
- Vías pecuarias,
- Patrimonio arqueológico y paleontológico.

Artículo 1.2.4 Normas Urbanísticas.

Constituye el cuerpo normativo específico del régimen del suelo y la ordenación urbanística sobre el municipio de Ciempozuelos.

Prevalece sobre los restantes documentos del Plan General para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1.2.5 Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Identifica los terrenos, los edificios y las construcciones que estén sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y aquellos merecedores de protección en atención a sus valores, e incorpora el régimen de protección, bien por remisión, bien estableciendo el que sea aplicable.

Artículo 1.2.6 Planos.

- Planos I.1, I.2, I.3, I.4 e I.5, correspondientes a la información del Plan General referida a la situación en el territorio del municipio y el análisis de la situación actual de usos del suelo y unidades de paisaje.
Estos planos tienen carácter informativo.
- Plano OE.1, Clasificación del suelo en el núcleo urbano y su entorno. Redes públicas supramunicipales y generales. Escala 1/10.000.
Se clasifica todo el suelo del término municipal en las clases urbano, no urbanizable de protección y urbanizable.
A su vez, en cada una de las clases se establecen las categorías primarias en las que se precisa el régimen propio de la clase de suelo correspondiente y se representan las redes públicas de niveles supramunicipal y general.
Su contenido prevalece sobre los demás planos en cuanto a la clasificación y categorización del suelo no urbanizable de protección y urbanizable no sectorizado.
- Planos OE.2 y OE.3, Estructura urbanística general y superposición sobre la ortofotografía, a escala 1/10.000.
En el primero se representa la clasificación y categorización del suelo del término municipal, las redes públicas de niveles supramunicipal y general y los usos globales en el suelo urbanizable sectorizado. El segundo resulta de la superposición de la estructura urbanística con la ortofotografía del estado actual del territorio.
Constituyen dos planos sin eficacia ordenadora propia.
- Planos OE.4 (siete hojas), Regulación del suelo urbanizable sectorizado, a escala 1/2.000.
Contienen la delimitación del suelo urbanizable sectorizado y de los Sectores en que queda dividido, las redes públicas y los usos globales.
Prevalecen sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable sectorizado.

- Planos OE.5 (trece hojas), Regulación del suelo urbano, a escala 1/1.000.
Contienen la delimitación del suelo urbano y, dentro de él, las áreas homogéneas, ámbitos de actuación y áreas de planeamiento incorporado, así como las alineaciones y rasantes de todo el viario y el régimen edificatorio y de usos pormenorizados propios de cada zona.
Prevalecen sobre los demás planos en lo concerniente a la clase de suelo urbano.
- Plano OE.6, Áreas homogéneas en el suelo urbano, a escala 1/5.000.
Contiene la delimitación de las áreas homogéneas como piezas de referencia para el establecimiento de las condiciones de la ordenación estructurante en el suelo urbano.
Prevalece sobre los demás planos en cuanto a su contenido específico.
- Plano AC.1, Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica en el suelo urbano y urbanizable sectorizado, a escala 1/10.000.
Contiene la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a efectos de lo prevenido en el Decreto 78/1999 de la CM.
Prevalece sobre los demás planos en cuanto a su contenido específico.
- Planos CA (dos hojas), Delimitación de las zonas de protección arqueológica y paleontológica y Elementos y Zonas catalogadas, a escalas 1/15.000 y 1/2.000.
Contienen la delimitación de las zonas con la protección señalada, que constituye una protección preventiva respecto a la posible existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, y la localización en el territorio municipal de los elementos incluidos en el Catálogo, su identificación, grado de protección y número de Catálogo.
Prevalece sobre los demás planos en su contenido específico.
- Plano IF.1, Jerarquización de la Infraestructura de comunicaciones, secciones transversales de la Infraestructura de comunicaciones, a escala según plano.
Contiene la definición de las secciones transversales tipo de la red viaria de nivel general y las rasantes, tanto de la nueva red, como las modificaciones de la red existente.
En su contenido específico prevalece sobre cualquier determinación de los restantes planos.
- Planos IF.2, 3, 4 y 5 de Infraestructuras de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y abastecimiento de agua, a escala 1/10.000.
Contienen las redes existentes de infraestructuras sociales y energéticas y la definición de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo de las previsiones del Plan General.
Prevalecen en su contenido específico sobre los restantes planos.
- Planos IF.6 (tres hojas), Cuencas Vertientes e Infraestructuras de Saneamiento, a escala 1/10.000.
Contiene las redes existentes y propuestas de saneamiento de aguas residuales y pluviales, la localización de la nueva E.D.A.R., y la delimitación de las cuencas vertientes en el suelo urbano y urbanizable indicando el sentido de vertido.
Prevalece sobre los demás planos en su contenido específico.

Artículo 1.2.7 Estudio de Incidencia Ambiental.

En él se desarrolla el análisis del medio natural y socioeconómico del municipio para la valoración de sus recursos, el estudio de los efectos ambientales que el desarrollo del Plan General pudiera producir sobre los mismos, y la identificación de las medidas correctoras y minimizadoras de estos efectos.

El Estudio incorpora en su análisis el contenido del Informe previo de análisis ambiental emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental durante la tramitación del Avance de Planeamiento.

Artículo 1.2.8 Valor relativo de los documentos.

La interpretación del Plan General, a efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Ciempozuelos, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

- 1) En la interpretación del Plan General prevalecerán como criterios generales aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.
- 2) En el supuesto de discrepancia en las determinaciones establecidas entre planos, prevalecerá lo dispuesto en el plano más específico.
- 3) En el supuesto de discrepancia entre determinaciones establecidas entre planos de igual especificidad, prevalecerá lo dispuesto en el plano de mayor escala.
- 4) En el supuesto de discrepancia entre normas escritas y gráficas o numéricas, prevalecerá lo dispuesto en la norma escrita.
- 5) En el supuesto de discrepancia entre documentos normativos y la Memoria, prevalecerá lo dispuesto en los documentos normativos.
- 6) En el caso de discrepancia en relación con la delimitación de las vías pecuarias, prevalecerá la delimitación legalmente aprobada en su clasificación y deslinde.

CAPÍTULO 1.3 CONTENIDO SUSTANTIVO PROPIO

Artículo 1.3.1

Elementos de la ordenación urbanística y determinaciones del Plan General que formando parte de su documentación se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general.

Las determinaciones del Plan General que, formando parte de su documentación, se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general son aquellas estructurantes de la ordenación urbanística mediante la que se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo del término municipal y los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Son las siguientes:

- clasificación del suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente, y distinción entre categorías primarias en las que se precisa el régimen propio de la correspondiente clase de suelo;
- definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas de niveles supramunicipal y general, de infraestructuras, de equipamientos y de servicios;
- división del suelo urbano en Áreas Homogéneas y delimitación de los Ámbitos de Actuación, delimitación de los Sectores en el suelo urbanizable sectorizado, estableciendo en cada una de las Áreas, Ámbitos y Sectores:
 - criterios y objetivos a seguir en la ordenación interior en el planeamiento de desarrollo;
 - el uso global, que caracteriza el destino conjunto del suelo;
 - el coeficiente de edificabilidad o el aprovechamiento unitario, según proceda, con la finalidad de definir la intensidad edificatoria y, en su caso, la distribución equitativa de beneficios y cargas;
- regulación de las condiciones que deben verificarse para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado;
- delimitación del área de reparto de cargas y beneficios del suelo urbanizable sectorizado; y
- el régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

TÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO 2.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.1.1 Clases de suelo.

El Plan General clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases:

- 1) Suelo urbano, que es aquel en el que se cumple alguna de las siguientes condiciones:
 - que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que dan frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas,
 - que cuente con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 - que esté ocupado por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establece el planeamiento urbanístico, y
 - que esté urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

El suelo urbano se delimita en los planos de Ordenación (OE) en donde se señala con el código SU.

- 2) Suelo no urbanizable de protección, en el que se cumple alguna de las siguientes condiciones:
 - que esté sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial de vías pecuarias, forestal, de protección de la naturaleza y de aves, y del Parque Regional del Sureste y su entorno.

El suelo no urbanizable de protección se delimita en los planos de Ordenación (OE) en donde se señala con el código SNUP.

- 3) Suelo urbanizable, aquel que es residual de las clases urbano y no urbanizable de protección, y que es apto para su transformación en suelo urbano en las condiciones que establece el Plan General.

El suelo urbanizable se delimita en los planos de Ordenación (OE) en donde se señala con el código SUR.

Artículo 2.1.2 Categorías del suelo urbano.

Se distinguen dos:

- 1) Suelo urbano consolidado, señalado con el código (-C), e integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el Plan General, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.
- 2) Suelo urbano no consolidado, señalado con el código (-NC), e integrado por la restante superficie de suelo urbano que precisa de obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integrada de ejecución del planeamiento que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Artículo 2.1.3 Categorías del suelo no urbanizable de protección.

En función de las condiciones y circunstancias que concurren en el suelo y que obligan su clasificación, se distinguen las siguientes categorías:

- 1) Parque Regional del Sureste, señalado con el código (-PR), (Ley 6/1994, de 28 de junio, de Declaración de Parque Regional. Decreto 27/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama y su modificación por la Ley 7/2003, de 20 de marzo; de Creación del Parque Regional entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
- 2) Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), señalado con el código (-Z), (Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificada por la Ley 40/1997, de 5 de noviembre, y por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre.
- 3) Corredor verde, señalado con el código (-CV).
- 4) Vías Pecuarias, señalado con el código (-VP), (Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la CM). Constituyen a su vez la red supramunicipal de Vías Pecuarias.

Artículo 2.1.4 Categorías del suelo urbanizable.

Se distinguen tres:

- 1) Suelo urbanizable sectorizado, señalado con el código (-S), e integrado por los terrenos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano.
- 2) Suelo urbanizable no sectorizado, señalado con el código (-NS), e integrado por los restantes terrenos de la clase urbanizable.

3) Suelo urbanizable en régimen transitorio señalado con el código (-T) e integrado por los terrenos que no han alcanzado la condición de suelos urbanos conforme establece el artículo 14 de la LSCM 9/01, a lo largo del proceso de aprobación del Plan General, quedando su ordenación remitida al documento de planeamiento de desarrollo en trámite.

CAPÍTULO 2.2 DETERMINACIONES EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO.

Artículo 2.2.1 Determinaciones establecidas en el suelo urbano.

- 1) Delimitación del perímetro del suelo urbano.
- 2) División en áreas homogéneas y delimitación en el suelo no consolidado de los Ámbitos de Actuación.
- 3) Establecimiento en cada Área Homogénea del uso global y el coeficiente de edificabilidad.
- 4) Calificación pormenorizada de los usos del suelo:
 - red viaria y peatonal, circulación de bicicletas y aparcamientos públicos,
 - zonas verdes y espacios libres de dominio y uso públicos,
 - equipamientos de carácter público o privado, destinados a usos docente, social y deportivo,
 - helipuerto,
 - infraestructuras sociales y energéticas, y
 - áreas residenciales, industriales y de usos terciarios-comerciales.
- 5) Definición de los coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados.
- 6) Definición de los elementos que completan el sistema de las redes públicas.
- 7) Establecimiento de las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada sobre la totalidad del suelo urbano:
 - alineaciones y rasantes,
 - condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y los que deben cumplir estas para su ejecución material,
 - obras admisibles, condiciones de las edificaciones, las instalaciones y las urbanizaciones,
 - régimen de los usos pormenorizados, admisibles y prohibidos,
 - definición de los elementos de las redes de nivel local de infraestructuras, equipamientos y servicios, y
 - delimitación de Unidades de Ejecución y establecimiento del sistema de ejecución.

Artículo 2.2.2 Determinaciones establecidas en el suelo no urbanizable de protección.

- 1) Delimitación del perímetro del suelo no urbanizable de protección y de cada una de las categorías definidas en él.
- 2) Establecimiento de las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y, en su caso, las que deban cumplir estas para su ejecución material.
- 3) Regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones en general e instalaciones.
- 4) Régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deban cumplir para ser autorizadas, fijando las medidas y condiciones de los diversos Grados de actividad e intensidad, tanto normales como excepcionales, en función de las capacidades de acogida de cada parte del territorio.
- 5) Enumeración de las actuaciones que hayan de autorizarse mediante calificación urbanística y aquellos que requieren un Proyecto de actuación especial.

Artículo 2.2.3 Determinaciones establecidas para el suelo urbanizable no sectorizado.

- 1) Delimitación del perímetro.
- 2) Establecimiento de las condiciones que se deben cumplir para delimitar los Sectores.
- 3) Hasta tanto no se promuevan iniciativas de sectorización, las condiciones de implantación y desarrollo de los usos permitidos son las establecidas con carácter general en el Capítulo 10.3 de suelo no urbanizable de protección.

Artículo 2.2.4 Determinaciones establecidas para el suelo urbanizable sectorizado.

- 1) Delimitación del perímetro, coincidente con la delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.
- 2) División del suelo en Sectores.
- 3) Los elementos de las redes públicas de niveles supramunicipal y general son, o bien interiores a los Sectores, o bien exteriores no pertenecientes a ninguno de ellos.
- 4) Señalamiento en cada Sector del uso o usos globales y el aprovechamiento unitario.
- 5) En los Sectores de uso residencial se señala el porcentaje de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- 6) Condiciones específicas respecto a la regulación de usos y la edificación, y criterios y objetivos que deben verificarse en el correspondiente Plan Parcial.

7) Definición de coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados.

8) El Plan General establece la completa ordenación pormenorizada de los Sectores S-1 y S-2.

Artículo 2.2.5 Determinaciones establecidas para el suelo urbanizable en régimen transitorio.

1) El Plan General se remite al documento de planeamiento de desarrollo que cuenta con aprobación inicial.

CAPÍTULO 2.3 REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS O FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.3.1 Parcelas de suelo urbano con ordenación existente.

Los edificios cuyas condiciones urbanísticas sobrepasen ligera o sustancialmente las previstas por el Plan General para los nuevos desarrollos de tipologías semejantes, se incorporan al planeamiento con las condiciones urbanísticas existentes de hecho, sin que ninguno de ellos se declare fuera de ordenación.

Artículo 2.3.2 Edificios y usos no legalizados.

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan General que no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación.

En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por el Plan General y la legislación sectorial de aplicación, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, Proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ningún tipo en estos edificios.

Artículo 2.3.3 Edificios y usos legalizados y fuera de ordenación.

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan General que sean contrarios a alguna de sus determinaciones y dispongan de la correspondiente licencia urbanística, se regirán por las siguientes condiciones:

- no se permitirán obras de ampliación, o cambio de uso contrarias a las determinaciones del Plan General.
- se permitirán las obras en los edificios definidas en el artículo 3.3.5, siempre que no impliquen la necesidad de renovar la licencia de apertura de un uso contrario a las determinaciones de uso del Plan General.

Artículo 2.3.4 Edificios y usos no legalizados y fuera de ordenación.

En todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación del Plan General que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia, sólo se autorizarán las obras y actuaciones destinadas a garantizar:

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

TÍTULO 3 INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO 3.1 PLANEAMIENTO.

Artículo 3.1.1 Instrumentos de planeamiento.

- 1) Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:
- Los Planes de Sectorización, para el suelo urbanizable no sectorizado.
 - Los Planes Parciales, para el suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable sectorizado.
 - Los Planes Especiales, con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo.
 - Los Estudios de Detalle, para la completa definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones previstas en el Plan General y, en su caso, en los Planes de Sectorización y en los Planes Parciales, y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - Los Catálogos Complementarios de bienes y espacios protegidos, en los que se relacionan los edificios, monumentos, jardines, parques, paisajes u otros bienes concretos que son objeto de conservación, mejora o protección especial de acuerdo con el Plan Especial o Plan Parcial que complementan.

Los Catálogos registran los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejan en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponde por aplicación del Plan que complementan.

- 2) Para todo aquello que afecte al contenido y procedimiento de formulación de los instrumentos de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

CAPÍTULO 3.2 GESTIÓN.

Artículo 3.2.1 Instrumentos de gestión.

- 1) La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General se podrá realizar:
- Mediante actuaciones integradas, delimitando la Unidad o Unidades de Ejecución y establecimiento del sistema de ejecución, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado; su desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de ejecución elegido.
Las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.

En el suelo urbanizable sectorizado todos los terrenos excepto, en su caso, los integrantes de las redes públicas de niveles supramunicipal y general, quedarán incluidos en Unidades de Ejecución.

- Mediante actuaciones aisladas, con las siguientes finalidades,
 - Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
 - Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
 - Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

Artículo 3.2.2 Área de reparto.

- 1) El Plan General delimita un área de reparto en la que se incluye todo el suelo urbanizable sectorizado, tanto el correspondiente a los Sectores como el de las redes públicas exteriores adscritas.
- 2) Se establece en el área de reparto el aprovechamiento unitario de reparto, que es la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en el área de reparto.

CAPÍTULO 3.3 EJECUCIÓN.

Artículo 3.3.1 Instrumentos de ejecución.

- 1) La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
- De urbanización
 - De edificación
 - Otras actuaciones urbanísticas
 - De instalación de actividades
- 2) Condiciones urbanísticas de los Proyectos técnicos
- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un Proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones de aplicación.
 - El Proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas,

requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

- En todos los casos deberá justificarse que el Proyecto se ajusta a las disposiciones reguladas en la Ley 8/1993, de la CM de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 3.3.2 Proyectos de Urbanización.

1) El Proyecto de Urbanización es un instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

- La ordenación pormenorizada establecida directamente por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas.
- Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante establecida en el Plan General.
- La que pueda establecerse en los Planes de Sectorización que se promueven en el suelo urbanizable no sectorizado.

2) Los Proyectos de Urbanización incluirán las siguientes obras y conceptos, salvo que alguna de ellas fuese manifestamente innecesaria, y se ajustarán a lo establecido por la Ordenanza Municipal que los regula:

- Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico que desarrollen.
- Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- Obras de infraestructura de comunicaciones por cable.
- Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- Las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas.
- El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del Proyecto o Proyectos de Urbanización.

- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.

3) Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

Artículo 3.3.3 Urbanización y edificación simultánea.

1) La simultaneidad en la ejecución de la urbanización y edificación de una Unidad de Ejecución requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- Que se haya formalizado ante Notario la cesión de los terrenos reservados para redes públicas.
- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la Unidad de Ejecución contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el cien por cien la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa definida en el Plan Parcial o documento de Ordenación Pormenorizada, así como para conectar todos sus servicios con las redes generales y locales.
- Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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

Artículo 3.3.4 Proyectos de edificación.

1) Son los que contienen todas las determinaciones particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de aplicación municipales y

- supramunicipales, de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.
- 2) Las obras de edificación se integran en los siguientes grupos:
- obras en los edificios,
 - obras de demolición,
 - obras de nueva edificación.

Artículo 3.3.5 Obras en los edificios.

- 1) Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.
- 2) A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas.
- 3) Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

- b) Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
- c) Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprenderá dentro de la rehabilitación se encuentran:
- Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes.
Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco (25) por ciento de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.
 - Obras de reestructuración: Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes y pueden ser:
 - Reestructuración Puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros, el cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación, la instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos, o la sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.
 - Reestructuración Parcial: Aquellas obras destinadas a la construcción de entreplantas, cubrimiento y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta (50) por ciento de las establecidas en la norma de aplicación, demolición y nueva

construcción de núcleos de comunicación vertical, y apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

- Reestructuración General: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

- e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

- f) Obras de reconfiguración: Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faaldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de líneas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez (10) por ciento del total del inmueble o edificio.

Artículo 3.3.6 Obras de demolición.

Se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo. Se dividen en:

- a) Demolición total: cuando supone la desaparición completa del edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

- b) Demolición parcial: cuando sólo se elimina una parte del edificio.

Artículo 3.3.7 Obras de nueva edificación.

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Artículo 3.3.8 Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.

- 1) A los efectos de estas Normas, se entiende por Otras Actuaciones Urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas entre las obras definidas en los artículos anteriores.

- 2) Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

- a) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este grupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertedero de residuos o escombros.

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en Proyectos de Urbanización o de Edificación.
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

 - Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Apertura de zanjas y calas.
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
 - Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

c) Obras en la vía pública: Las obras referentes a la ejecución de obras en la vía pública deben cumplir de la Ordenanza Municipal aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada en fecha 29 de junio de 1998, BOCAM de 07-09-1998

3) Los Proyectos se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.3.9 Proyectos de instalación de actividades.

Son aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas, la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias de actividades y su control aprobada por el Pleno de la Corporación con fecha de 29 de junio de 1998 (BOCAM de 07-09-1998) y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

TÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO 4.1 REGULACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 4.1.1 Regulación de los usos en cada clase de suelo.

El Plan General regula 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 Título 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

En el desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable se tendrá en cuenta la regulación de usos que a continuación se desarrolla, por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el suelo clasificado como no urbanizable de protección se determinan para cada categoría de las establecidas en el Plan General los usos admisibles.

CAPÍTULO 4.2 TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso se considera como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

Artículo 4.2.1 Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área 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.

Artículo 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.

El porcentaje del uso complementario no será nunca superior al 40% de la edificabilidad del uso principal o característico.

Artículo 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 queda establecida por expresa definición en la zona de que se trate.

CAPÍTULO 4.3 ESTRUCTURA DE USOS.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desagregada de usos:

ESTRUCTURA DE USOS			
USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		2ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN COMUNIDAD
		3ª	VIVIENDA COLECTIVA
	RESIDENCIA COMUNITARIA	1ª	RESIDENCIA COLECTIVA (no hotelero) - Residencia de Ancianos - Residencia de Estudiantes, - Comunidades Religiosas, etc.
		1ª	Compatible con el residencial y dotacional que no ocupa una superficie superior al 80 por 100 de la superficie destinada a residencia en la misma parcela.
	HOTELERO	2ª	Uso exclusivo o compartido con otro distinto del residencial o dotacional, o se sitúe en edificio exclusivo sobre parcela.

ESTRUCTURA DE USOS			
USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
EJERCICIO DE ACTIVIDADES	COMERCIAL Y DE OFICINAS	1ª	LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA Y OFICINAS CUYA SUPERFICIE NO SUPERE EL 50% DE LA TOTAL EDIFICADA.
		2ª	LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA Y PRIMERA, CON ACCESO ÚNICO E INDEPENDIENTE.
		3ª	LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS LOCALIZADAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO.
	INDUSTRIAL	1ª	PEQUEÑAS INDUSTRIAS O TALLERES CON INSTALACIONES NO MOLESTAS LOCALIZADAS GENERALMENTE EN PLANTA BAJA.
		2ª	PEQUEÑAS INDUSTRIAS O TALLERES QUE REALIZAN ACTIVIDADES NO CLASIFICADAS.
		3ª	INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL.
		4ª	INDUSTRIAS DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES O FORMA DE ENERGÍA
	ALMACENES	1ª	LOCALES PARA GUARDA Y ALMACENAJE EN PLANTA BAJA, SÓTANO O SEMISÓTANO DE EDIFICIOS DESTINADOS A OTROS USOS, HASTA 150 m2.
		2ª	EDIFICIOS CON MÁS DEL 75% DE LA SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA DESTINADA A USO DE ALMACÉN Y EL RESTO A OTROS USOS, HASTA 150 m2.
		3ª	USO EXCLUSIVO ALMACÉN
		1ª	ASOCIADO A OTROS USOS (SIN EXPLOTACIÓN COMERCIAL)
	GARAJE, APARCAMIENTOS	2ª	DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL (NO ASOCIADO DIRECTAMENTE A OTROS USOS).
		1ª	CULTIVOS Y TRABAJOS DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE.
	USO AGROPECUARIO	2ª	INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA.
		3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACIÓN.
		4ª	INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACIÓN.

ESTRUCTURA DE USOS			
USO	CLASE	CATEGORÍA	
DOTACIONAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL. (Titularidad pública o privada).
		2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA. (Titularidad pública o privada).
		3ª	EDUCACIÓN SECUNDARIA. (Titularidad pública o privada).
		4ª	BACHILLERATO Y FORMACIÓN PROFESIONAL. (Titularidad pública o privada)
		5ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA / CENTROS DE INVESTIGACIÓN. (Titularidad pública o privada).
		6ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES. (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.).
	ASISTENCIAL	7ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN. (Servicios de enseñanza en general).
		8ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA.
		1ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES. (Sin residencia colectiva): - Club de Ancianos
	ASISTENCIAL	2ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES. (Con residencia colectiva): - Residencia de ancianos. - Centros de acogida infantil y adultos.
		3º	CENTROS DE ASISTENCIA PSIQUIÁTRICA
			ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO. (Titularidad pública o privada): - Clínicas - Ambulatorios - Consultas - Odontología - Laboratorios - Enfermería.
	SANITARIO	2ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO. (Titularidad pública o privada): - Hospitales - Clínicas - Sanatorios.
		3ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS. (Titularidad pública o privada).
		1ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL, CON ATENCIÓN AL PÚBLICO.
	RELIGIOSO	1ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA..
		2ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA.
	DEPORTIVO	1ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES.
2ª		ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.	
RECREATIVO	1ª	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO, DIVERSIÓN, HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN.	
	2ª	ESTABLECIMIENTOS DE BAILE, DEPORTIVO-RECREATIVOS, ESPARCIMIENTO Y DIVERSIÓN, CULTURALES Y ARTÍSTICOS, EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	

Clase Residencia Comunitaria:

- Categoría 1ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadrarán las casas de huéspedes con un límite de hasta diez (10) camas, considerándose por encima de este límite como uso hostelero.

Clase Hotelero:

- Categoría 1ª. Uso hotelero compatible con el residencial y dotacional que no ocupa una superficie superior al 80 por 100 de la superficie destinada a residencia en la misma parcela, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurante, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 2ª. El uso hotelero cuando supere el porcentaje de ocupación anterior, se trate de uso exclusivo o compartido con otro distinto del residencial o dotacional, o se sitúe en edificio exclusivo sobre parcela, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Artículo 4.4.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

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

El alojamiento de las viviendas y residencias deberán 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 útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

B.- Condiciones de ventilación.

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

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conjunto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

ESTRUCTURA DE USOS		
USO	CLASE	CATEGORÍA
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS	1ª
	ÁREAS AJARDINADAS.	2ª
	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES.	3ª
PROTECCIÓN	PARQUE URBANO.	1ª
	PROTECCIÓN DE VÍAS RODADAS.	2ª
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y TRANSPORTES		
FERROVIARIO		VIALES FERROVIARIOS
		EQUIPAMIENTO FERROVIARIO
RED VIARIA		PEATONAL
		1ª
VÍA PECUARIA		2ª
		RODADA / DE COEXISTENCIA

CAPÍTULO 4.4 USO RESIDENCIAL

Artículo 4.4.1 Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.
- Categoría 2ª. Vivienda unifamiliar en comunidad, se consideran como tales los conjuntos de viviendas con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.), que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, con tipología de edificación en edificios agrupados o no en horizontal, y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda. El número máximo de viviendas resultantes en una parcela con zona mancomunadas, nunca será superior al resultado de aplicar exclusivamente la condición de parcela mínima establecida en la zona de ordenanza que se trate, es decir, una vivienda por cada unidad de parcela mínima.
- Categoría 3ª. Vivienda colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- Baño: tres metros cuadrados (3 m²) con una dimensión mínima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de longitud igual o superior a un metro veinte centímetros (1,20 m).
- Aseo: un metro cincuenta centímetros cuadrados (1,50 m²) que estará compuesto de inodoro, lavabo y plato de ducha.
- Vestíbulo de entrada a vivienda: un metro cincuenta centímetros cuadrados (1,50 m²) con un lado libre mínimo de un metro diez centímetros (1,10 m).

En el caso de estudios, es decir, con un único espacio vividero y aseo, la superficie del mismo será de veintiséis metros cuadrados (26 m²).

Los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor, salvo en el caso de estudios.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a ochenta y cinco centímetros (0,85 m), pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un (1) metro como máximo de longitud con una anchura mínima de ochenta centímetros (0,80 m). En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un (1) baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres (3) dormitorios o seis (6) camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del veinticinco (25) por ciento de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a dos metros sesenta centímetros (2,60 m) pero igual o superior a dos metros treinta centímetros (2,30 m).

F.- Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano. Únicamente se permitirán dependencias de servicio, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

C.- Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1 De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

C.2 De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente, según lo establecido por el REBT (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión).

C.3 De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal.

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

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

D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

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

E.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas y estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: cinco metros cuadrados (5 m²) con una anchura mínima de un metro sesenta centímetros (1,60 m) con distribución de muebles en un solo lado y de dos metros diez centímetros (2,10 m) con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar-comedor: quince metros cuadrados (15 m²) en vivienda de tres o menos dormitorios, y veinte metros cuadrados (20 m²) en vivienda de más de tres dormitorios. Toda estancia contará con un lado libre mínimo de dos metros y setenta y cinco centímetros (2,75 m). Si se incorpora la cocina al estar-comedor este aumentará su superficie tres metros cuadrados (3 m²).
- Dormitorio: seis metros cuadrados (6 m²) con un lado mínimo de dos metros (2,00 m) el individual, y diez metros cuadrados (10 m²), con un lado mínimo de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.

G.- Altura de techos.

La altura mínima de los techos será de 260 centímetros, al menos en el 75% de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 250 centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles, podrán mantenerse alturas inferiores a 260 centímetros hasta en el 55% de la superficie útil, con el límite de 250 centímetros antes citado.

H.- Escaleras y ascensores.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro, en edificios de hasta 4 plantas, y a partir de esta altura, 1,10 m excepto en vivienda unifamiliar, que podrá ser de 0,80 m. En las viviendas colectivas en que fuese obligado disponer de ascensor, se instalará uno por cada 30 viviendas, o fracción superior a 15.

I.- Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada al uso residencial o en su caso, la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o en proporción de una plaza y media por cada 100 m2 construidos, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la Ordenanza de aplicación para el suelo urbano y urbanizable.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

Artículo 4.4.3 Condición de vivienda exterior.

En tipología de edificación colectiva, será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga un hueco del salón con fachada a la vía o plaza pública o privada, o bien a un espacio libre público o privado o a un patio de manzana en donde en su planta se pueda inscribir una circunferencia de veinte metros de diámetro (20 m) y con acceso mínimo de 5 m de ancho o dos de 3 m desde alguna vía pública.

CAPÍTULO 4.5 USOS DERIVADOS DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES

Estos usos derivan de la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes al uso dotacional.

Comprende los siguientes:

Artículo 4.5.1 Uso Comercial y de Oficinas:

Artículo 4.5.1.1 Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), o a procurar servicios privados a la población que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.1.2 de las presentes Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se establecen dos Clases de uso y las siguientes categorías:

Clase Comercio y de Oficinas:

- Categoría 1ª. Locales comerciales y oficinas en planta baja y/o primera, cuya superficie no supere el 50% de la total edificada, ambos en edificios con otros usos simultáneos.
- Categoría 2ª. Locales comerciales y oficinas en planta baja y primera, con acceso único e independiente, cuya superficie edificada supere el 50% de la total edificada, siempre en edificios con otros usos simultáneos, siempre que exista una planta completa destinada al uso principal asignado a la finca por la ordenanza de aplicación, salvo en ordenanzas industriales, donde la superficie máxima edificada del uso comercial y de oficinas será del 75% del total edificado.
- Categoría 3ª. Locales comerciales y oficinas localizadas en edificio exclusivo. Para grandes y medianos establecimientos se estará a lo establecido en la Ley 16/1999, de 29 de abril, de la Comunidad de Madrid sobre Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.5.1.2 Condiciones Particulares de Habitabilidad e Higiene.

Se considerarán condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Artículo 4.5.1.2.1 Condiciones particulares del uso comercial.

A.- Las actividades comerciales, deberán contar con un aseo por cada 100 metros cuadrados de superficie útil o fracción, siendo exigible contar con dos aseos independizados por sexos, cuando se supere la condición anterior, o resultara exigible en aplicación de lo dispuesto en la normativa vigente reguladora de las condiciones mínimas de seguridad y salud en los centros de trabajo.

Dichos aseos, estarán compuestos por ante-aseo dotado de lavado y cabina de inodoro independiente convenientemente ventilad de forma natural o forzada.

En el caso de tratarse de establecimientos comerciales localizados en edificios de uso primario residencial, para la dotación de servicios higiénicos podrán admitirse soluciones alternativas siempre y cuando se proceda a sectorizar ambos usos conforme dispone la normativa vigente en materia de protección y lucha contra incendios.

B.- El local o establecimiento comercial deberá tener acceso directo e independiente desde la vía pública, salvo en el caso de locales integrados en superficies o centros comerciales que podrán compartir accesos comunes.

C.- Los locales comerciales deberán tener acceso al público independiente desde la vía pública, no pudiendo accederse a los mismos desde portales o soportales destinados al uso

residencial, y deberán tener previsto espacio suficiente destinado al estacionamiento para las operaciones de carga y descarga de mercancías de forma que no se precise interrumpir el tráfico en las vías públicas.

D.- La superficie de la zona de venta accesible al público no podrá ser nunca inferior a 6 m², y las alturas libres mínimas serán de 2,85 m en dichas zonas y en los almacenes o trastiendas, pudiendo reducirse hasta los 2,30 m dicha altura exclusivamente en las zonas de aseos.

E.- Se permitirán actividades comerciales de venta y exposición de mercancías en entreplantas, siempre que dicha actividad se encuentre presente en planta baja y se cumplan las mismas condiciones mínimas de superficie y altura exigibles para éstas.

F.- Se permitirán sótanos y semisótanos destinados a almacenes, siempre que los mismos cumplan con las disposiciones contenidas en la normativa vigente en materia de protección y lucha contra el fuego, pudiendo realizarse operaciones de venta y exposición de mercancías exclusivamente en semisótanos, siempre y cuando los mismos dispongan de ventilación natural directa y horizontal a través de las vías públicas o patios de manzana.

G.- En cualquier caso los establecimientos comerciales deberán garantizar el cumplimiento íntegro de la legislación y normativa sectorial de aplicación exigible dependiendo de la caracterización del establecimiento comercial, con especial atención a lo dispuesto en la normativa reguladora de las condiciones de protección y lucha contra incendios, de protección contra la contaminación atmosférica por ruido y vibraciones, etc.

H.- Todos los establecimientos comerciales, con independencia de las mercancías que se comercialicen, deberán de contar con un cuarto de basuras de uso exclusivo, debidamente ventilado y dotado en su caso de un suministro para favorecer las operaciones de limpieza y desinfección.

Artículo 4.5.1.2.2 Condiciones particulares para el uso de oficinas

A.- Las dotaciones sanitarias de las oficinas serán las mismas que las exigibles para el uso comercial y con las mismas salvedades.

B.- La superficie mínima de atención al público en las oficinas, no será nunca inferior a 6 m² y su altura libre será como mínimo de 2,60 m

C.- Sólo resultará exigible la existencia de accesos, escalera y ascensores independientes, cuando las oficinas y despachos ocupen más del 50% de la superficie de cualquier planta ubicada en edificio de uso principal residencial en cualquiera de sus tipologías y con total independencia de su titularidad.

D.- Se ubicarán preferentemente en planta baja, permitiéndose exclusivamente la ubicación de oficinas en plantas primeras y segundas en edificaciones de uso primario residencial para el caso de despachos profesionales, de abogados, notarios, etc, así como para despachos de promoción y venta de vivienda y clínicas de oftalmología y odontología, salvo en edificios de uso exclusivo donde podrán ubicarse en cualquier planta.

E.- Queda expresamente prohibida su ubicación en plantas sótanos, admitiéndose exclusivamente éstas en semisótanos cuando presenten las mismas condiciones de ventilación exigidas para los usos comerciales.

F.- Se permitirán igualmente actividades de oficinas de gestión y despachos en planta bajas, entreplantas o plantas primeras y segundas, cuando las mismas fueran complementarias de los usos industriales y de almacenes, siempre que se cumplan las mismas condiciones mínimas de superficie y altura antes referidas.

G.- Las oficinas en cualquiera de sus modalidades deberán de cumplir inexcusablemente con las condiciones de protección y lucha contra el fuego exigibles en la normativa y legislación vigente.

Artículo 4.5.1.2.3.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente zona de Ordenanza se indique lo contrario.

Artículo 4.5.2 Uso Industrial

Artículo 4.5.2.1 Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios. Se consideran las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Integrada por las pequeñas industrias o talleres cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven y con instalaciones no molestas localizadas generalmente en planta baja. Hasta 150 m² de superficie.
- Categoría 2ª. Pequeñas industrias o talleres, admisibles en locales o establecimientos exclusivos contiguos a viviendas, que generen un reducido nivel de tránsito y con horario normal de funcionamiento de 08 a 20 horas y que realiza actividades no clasificadas. Hasta 150 m² de superficie.
- Categoría 3ª. Industrias incompatibles con el uso residencial bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo, en situación de edificio exclusivo.
- Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

Artículo 4.5.2.2 Condiciones del uso industrial.

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

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y normativa vigente en materia de Seguridad y Salud.

C.- Para computar la dimensión de los locales industriales, a efectos de determinar la superficie destinada a producción o almacenaje, se considerará siempre la superficie útil de los mismos, excluidas las superficies destinadas a oficinas y a exposición y venta de productos.

D.- Los locales industriales deberán disponer al menos de un volumen de 12 metros cúbicos por cada puesto de trabajo.

- E.- Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, con retrete, lavabo y ducha, en proporción de un aseo por cada 15 trabajadores o fracción.
- F.- Las escaleras tendrán una anchura mínima de 110 centímetros, al igual que los pasillos o rampas, si los hubiere.
- G.- Los locales dispondrán de una superficie de carga y descarga, dentro o fuera del edificio, suficiente según la capacidad de producción y almacenaje.
- H.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser convenientemente gestionados por cuenta del titular de la instalación industrial, todo ello conforme dispone la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, y la Ley 18/1998, de 21 de abril de Residuos. En cualquier caso, las industrias deberán contar con un recinto cerrado y ventilado en el interior de la edificación para el depósito de contenedores de todos los residuos generados.
- I.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas y en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, modificado por la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- J.- Todas las industrias dispondrán dentro de su parcela de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie construida, salvo disposición contraria en la zona de Ordenanza correspondiente.
- K.- Las actividades industriales deberán cumplir con la normativa vigente en materia de Seguridad Industrial y Prevención de Incendios.

Artículo 4.5.3 Uso de Almacenes

Artículo 4.5.3.1 Definición.

Se incluyen en este uso los espacios y locales destinados al depósito, guarda y conservación de artículos elaborados, para su distribución. Se exceptúan los almacenes anejos a oficina, comercio y otros usos.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Locales para guarda y almacenaje en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificios destinados a otros usos, hasta 150 m2.
- Categoría 2ª. Edificios con locales en planta baja, sótano o semisótano con 75% de la superficie total edificada destinada a uso de almacén y el resto de la edificabilidad destinada al uso principal que establece la Zona de Ordenanza.
- Categoría 3ª. Edificios con uso exclusivo almacén.

Artículo 4.5.3.2 Condiciones particulares del uso de almacenes.

- A.- La altura libre mínima de los almacenes no será nunca inferior a 3 m, debiendo de disponerse las pilas o estibas de almacenamiento de forma entre los productos almacenados y el techo del establecimiento quede al menos 1 m libre. Dicha altura podrá reducirse a otros valores cuando el almacén se encuentre ligado a otros usos y así lo establezcan las condiciones particulares del mismo.
- B.- Los almacenes dispondrán de ventilación natural permanente en cualquier supuesto, en proporción de 1 m2 de superficie de hueco por cada 200 m2 de superficie útil o fracción.

- C.- Cumplirán la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente lo dispuesto tanto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en la Normativa Autonómica y estatal en materia contra incendios.
- B.- El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario, debiendo tener la vía pública un espacio suficiente para no mermar la capacidad del tráfico, a los efectos de poder reservar en la misma espacio suficiente para dichas tareas.
- C.- En ningún caso se producirán olores molestos para el vecindario.
- D.- No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiéndose situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.
- E.- Cuando se sitúe en edificios con otros usos simultáneos, el almacén deberá contar con accesos propios y directos desde la vía pública.
- F.- Todo almacén dispondrá dentro de su parcela de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Artículo 4.5.4 Uso de Garajes y Aparcamientos

Artículo 4.5.4.1 Definición.

Se considera como garaje o aparcamiento los espacios destinados a la estancia de vehículos a motor, situados en planta sótano y baja de las edificaciones principales, en edificaciones auxiliares o en espacio interior de parcela apto para este destino. Se exceptúan de este uso los talleres de reparación de vehículos que se regirán por el uso Industrial.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Garajes o estacionamientos asociados a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 2ª.- Garajes o estacionamientos de explotación comercial y de uso público, no asociados directamente a otros usos (estacionamiento mediante pago y uso público o privativo) o estacionamientos ligados a superficies comerciales y de uso público.

Artículo 4.5.4.2 Condiciones particulares para el uso de garajes y aparcamientos

- A.- Cada plaza de aparcamiento, tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20x4,50m, con acceso libre suficiente, y si la plaza estuviera delimitada por uno de sus lados de un muro el ancho mínimo será de 3m. Pudiendo reducirse puntualmente el ancho de la plaza en 10cm cuando ésta se encuentre delimitada por pilares.
- B.- Se admiten plazas para vehículos pequeños, en proporción de 1 por cada 10, siempre que las mismas tengan una longitud mínima de plaza de 4 m.
- C.- Resultará exigible la dotación de plazas grandes de dimensiones 3,50x5m, que podrán utilizarse de forma no exclusiva para las dotaciones de minusválidos, en proporción de una por cada 30 plazas o fracción superior a 10.
- D.- Las plazas de motocicletas, que nunca computarán a los efectos de dotaciones mínimas exigidas en cada zona de ordenanza, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,25x2,50m.
- E.- Las condiciones B, C y D anteriores no resultarán exigibles en el caso de garajes pertenecientes a viviendas unifamiliares.
- F.- El ancho mínimo de las calles de circulación, no será en ningún caso inferior a 5mm y la altura libre mínima en cada plaza será de 2,30m, pudiendo reducirse puntualmente en

- G.-

20cm dicha altura libre en las calles de circulación cuando existan vigas descolgadas o instalaciones que resulten necesarias.

Las rampas de acceso a cada planta de garaje, no tendrán pendientes superiores al 15% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, resultando exigible la existencia de un zaguán de entrada de 4,5m de profundidad y con una pendiente máxima del 5% en los garajes pertenecientes a viviendas colectivas, en cualquiera de sus tipologías.

H.-

Los radios de giro no serán nunca inferiores a 6m.

I.-

Cuando se precise disponer de una red de sumideros para la recogida de líquidos derramados o aguas, dicha red, no podrá desaguar directamente a los colectores municipales, debiendo de construirse en el interior del garaje una arqueta separadora de grasas y fangos previos al vertido a los colectores municipales.

J.-

La ventilación podrá ser natural o forzada, no pudiendo existir ningún punto ocupable del garaje a más de 25m de un punto de ventilación en cualquiera de los casos, y cuando ésta se realizará de forma natural deberá necesariamente disponerse de forma cruzada para favorecer la circulación del aire.

K.-

Los garajes y aparcamientos, solo podrán destinarse a la estancia de vehículos y en los mismos no podrán realizarse otras actividades propias de los talleres de reparación y mantenimiento de automóviles, que tendrán consideración de usos industriales.

L.-

En los garajes de uso público, (categoría 2ª) cuando su capacidad sea igual o superior a 25 plazas, resultará exigible la dotación de al menos dos aseos diferenciados por sexos, debiendo uno de ellos ser accesible para minusválidos.

M.-

La exención de plazas de garaje en la zona consolidada del núcleo urbano, en aquellas parcelas que por su geometría y condiciones de ubicación no sea posible, la autorización será acordada en Pleno Municipal con el correspondiente informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 4.5.5 Uso Agropecuario.

Artículo 4.5.5.1 Definición y categorías.

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

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria (invernaderos, almacenes, etc).
- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

Artículo 4.5.5.2 Condiciones de habitabilidad e higiene.

A.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente a la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

- B.-

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas al uso que en ellas se desarrolle.
- C.-

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D.-

No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.
- E.-

En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

CAPÍTULO 4.6 **USO DOTACIONAL.**

Artículo 4.6.1 Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público, y dominio tanto público como privado, tales como centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, y otros similares. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes Categorías y Subcategorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de bachillerato o formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 6ª. Otras enseñanzas oficiales (conservatorio de música, educación física y deporte, etc.).
- Categoría 7ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 8ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 1ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como clubs de ancianos, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.
- Categoría 3ª. Asistencial psiquiátrica: Constituye un uso dotacional específico, distinto del asistencial en razón de las peculiares características de Ciempozuelos. Además de las condiciones propias del uso asistencial, deberán tenerse en cuenta las establecidas en la zona de Ordenanza correspondiente.

Clase Sanitario:

- Categoría 1ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 2ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 3ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios públicos:

- Categoría 1ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la Guardia Civil, etc.).

Clase Religioso:

- Categoría 1ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 2ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 1ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 2ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Clase Recreativo:

Todos los regulados por la Ley de Espectáculos de la Comunidad de Madrid, no recogidos en otras clases, con la siguientes estructura de categorías:

- Categoría 1ª. Establecimientos de ocio, diversión, hostelería y restauración.
- Categoría 2ª. Establecimientos de baile, deportivo-recreativos, esparcimiento y diversión, culturales y artísticos en edificio exclusivo.

La descripción de las categorías indicadas para el uso recreativo, coinciden con las genéricas establecidas en los diferentes grupos del Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, al que hace referencia el R.D. 184/1998, de 22 de octubre.

Subcategorías

Con carácter general para todos los usos dotacionales se establecen las siguientes subcategorías del uso en función de su ocupación en el edificio:

- Subcategoría 1ª. Locales dotacionales en planta baja cuyas superficies no superen el 50% del total edificado, en edificios con otros usos simultáneos.
- Subcategoría 2ª. Locales dotacionales en planta baja y primera, con acceso único e independiente, cuyas superficies edificadas superan el 50% del total del edificio, en edificios con otros usos simultáneos, siempre que exista una planta completa destinada al uso principal.
- Subcategoría 3ª. Locales dotacionales localizados en edificios exclusivos.

- La altura mínima libre en las zonas accesibles al público no será inferior a 3 m, pudiendo reducirse a 2,80 m dicha altura en cocinas, almacenes y similares, y a 2,30 m en los aseos.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señalen los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid).

E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

Artículo 4.6.3 Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Las instalaciones y edificios dotacionales justificarán la adecuada dotación de aparcamiento para automóviles, vehículos de transporte escolar o de viajeros y, en su caso, de carga y descarga.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso en las plantas de sótano para estancias vívidas o de reunión, siendo admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro en consonancia con las condiciones señaladas en el informe evacuado por el técnico de industrias.

Artículo 4.6.4 Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

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

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

CAPÍTULO 4.7 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Artículo 4.7.1 Definición y categorías.

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

También podrán admitirse aparcamientos bajo rasante de titularidad pública independientemente del tipo de gestión que se establezca para su explotación.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Artículo 4.6.2 Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.- Cuando los edificios acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, el Reglamento General de Policía de Espectáculos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en las presentes Normas para los usos comerciales y de oficinas.

B.- Los locales o establecimientos recreativos en sus categorías primera y segunda, deberán justificar el cumplimiento de las condiciones particulares de higiene y salubridad del uso comercial (apartados A, B, C, D, E, F, G y H del artículo 4.5.1.2.1) con las siguientes particularidades:

- Contarán con aseos diferenciados por sexos con independencia de su superficie, debiendo uno de ellos ser accesible para minusválidos cuando la superficie útil total del establecimiento sea igual o superior a 50 m2.

Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección:

- Categoría 1ª. Franjas de protección de vías de comunicación, viarias y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.
- Categoría 2ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Artículo 4.7.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús y similares), si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

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

Artículo 4.7.3 Condiciones particulares de las zonas verdes.

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

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a tres (3) hectáreas, el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Por ello es obligatorio instalar redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan D-pura.

CAPÍTULO 4.8 USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 4.8.1 Definición.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.), como así mismo los relacionados con algún modo de transporte.

CAPÍTULO 4.9 USO DE RED VIARIA.

Artículo 4.9.1 Definición.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

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

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

- Categoría 1ª. Peonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

Artículo 4.9.2 Condiciones particulares.

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

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

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

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

Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de dos (2) metros, que podrán incluir las aceras proliamente dichas y los espacios ajardinados vinculados a ellas.

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

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Área o franja de aparcamiento: en línea 220 cm, en batería (90º), 450 cm y en espina (batería a 45º) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

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

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

CAPÍTULO 4.10 USO FERROVIARIO

Artículo 4.10.1 Definición

Comprende los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento del ferrocarril como modo de transporte de personas y mercancías.

Se distinguen las siguientes zonas:

- Categoría 1ª.

Zona de viales ferroviarios, integrada por las vías e instalaciones anejas (agujas, instalaciones eléctricas, etc.).

- Categoría 2ª.

Zona de equipamiento ferroviario, integrada por los terrenos ocupados por el edificio de viajeros, andenes y demás servicios de atención al viajero.

Artículo 4.10.2 Condiciones de uso ferroviario

En la zona de viales ferroviarios queda prohibida toda clase de edificación y sólo se permitirán las instalaciones directamente relacionadas con el servicio ferroviario.

En la zona de equipamiento ferroviario, se permitirán en el edificio de viajeros aquellos usos complementarios directamente relacionados con la atención al viajero, tales como librerías, cafeterías, restaurantes, tiendas, etc. Fuera del edificio de viajeros sólo se permitirán nuevas construcciones cuando se destinen a servicios generales de la ciudad (Correos, Paquete Express, etc.), con una edificabilidad máxima de 1 m²e/m²s y una ocupación en planta no superior al 50%.

En todo caso la estación deberá dotarse de los aparcamientos necesarios para dar servicio a los usuarios, así como de las correspondientes zonas de carga y descarga debidamente señalizadas.

CAPÍTULO 4.11 USO VÍA PECUARIA

Artículo 4.11.1 Definición

Es aquel que se puede desarrollar en la Red de las Vías Pecuarias del municipio de Ciempozuelos, que consiste en el tránsito ganadero y agrícola, así como los usos compatibles y complementarios definidos en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.11.2 Condiciones de uso Vía Pecuaria

Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

No discurrirán por el dominio público pecuario viales ni infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.).

No se realizará ninguna actividad extractiva sobre las vías pecuarias.

TÍTULO 5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1 Objeto y contenido.

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

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

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

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

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

CAPÍTULO 5.2 CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS

Artículo 5.2.1 Área de actuación

Son las establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan General.

Se consideran los siguientes tipos de áreas:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).
- Unidad de Ejecución. Área delimitada a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable.
- Zona. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- Sector. Ámbito de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado, para su desarrollo posterior mediante Planes Parciales.

Artículo 5.2.2 Aprovechamiento

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables en el uso característico sobre una determinada área de actuación.

Esta determinación podrá establecerse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables en el uso característico) o por un índice relativo al suelo total del área (metros cuadrados edificables en el uso característico por metro cuadrado de suelo).

Artículo 5.2.3 Superficie edificable homogeneizada.

Es la cantidad de metros cuadrados edificables sobre una determinada área de actuación expresada en metros cuadrados en el uso característico.

Artículo 5.2.4 Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado territorio. Se distinguen dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del área considerada.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el área considerada es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a redes públicas y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

CAPÍTULO 5.3 CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

Artículo 5.3.1 Alineaciones oficiales

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General, o por los Planes y Proyectos que lo desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

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

Las alineaciones oficiales podrá ser exteriores (delimitan lo especificado en el punto A), o interiores (según lo especificado en el punto B).

Artículo 5.3.2 Parcela.

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

Artículo 5.3.3 Parcela edificable. Parcela neta.

- 1.- Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales 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 y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.
- 2.- Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:
 - A.- La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
 - B.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por estas Normas salvo que se trate de parcelas debidamente registradas o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.
 - C.- Las parcelas mínimas serán indivisibles debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
 - D.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

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

4.- A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de Ordenanza que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Ordenanza correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas; en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la zona de Ordenanza que se considere.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 50% de la superficie de parcela mínima de la zona en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite inferior con carácter específico para algún área en estas Normas Urbanísticas. En este caso se podrá rebajar la condición de frente mínimo y de forma de la parcela hasta el 90% de las dimensiones previstas con carácter general.

Artículo 5.3.4 Frente de parcela.

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

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

Artículo 5.3.5 Fondo de parcela

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

Artículo 5.3.6 Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

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

Artículo 5.3.7 Finca fuera de alineación

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

Artículo 5.3.8 Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que es de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al 75%, y siempre que no esté en contradicción con la Ordenanza reguladora correspondiente.

Artículo 5.3.9 Espacios libres públicos.

Son los integrantes de la red de espacios libres de dominio y uso públicos, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público. En estos espacios podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, así como instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc) hasta un máximo del 5% de la superficie. También podrán admitirse aparcamientos bajo rasante de titularidad pública independientemente del tipo de gestión que se establezca para su explotación.

Artículo 5.3.10 Solar.

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

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

conectados a las correspondientes redes públicas y reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5.3.11 Manzana. Manzana edificable.

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

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

Artículo 5.3.12 Rasantes. Rasantes oficiales.

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

A los efectos de las presentes Normas se entiende por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en su desarrollo, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno en contacto con la edificación.

Si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano como rasantes oficiales, salvo en las áreas de planeamiento incorporado (APIs) y en los ámbitos de actuación delimitados, en que son las establecidas en los correspondientes Planes Parciales.

CAPÍTULO 5.4 CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 5.4.1 Condiciones generales.

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

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

CAPÍTULO 5.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

Artículo 5.5.1 Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última y que debe 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.

Artículo 5.5.2 Retranqueos a linderos.

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

Artículo 5.5.3 Área de movimiento de la edificación.

Se entiende 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, o bien de forma expresa.

Artículo 5.5.4 Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

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

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

Artículo 5.5.5 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.

Artículo 5.5.6 Alineación final de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación del Plan General, o de los planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

Artículo 5.5.7 Separación a edificaciones existentes o construcciones dentro de la misma parcela o separación entre construcción principal y auxiliar.

Se entiende a los efectos de este Plan General como:

- A.- **Edificación principal (se denomina “EP”)**, aquella que se destina a albergar en general los usos principales de cada zona de ordenanza, y cuya localización se sitúa más próxima a la alineación oficial exterior y al acceso.
- B.- **Edificación auxiliar (se denomina “EA”)**, se entiende por edificación auxiliar el resto de las edificaciones permitidas al interior de la parcela edificable y fuera de la edificación principal, que se destina a albergar los usos no localizados en dicha edificación principal, teniendo en todos los casos una altura máxima de una planta (PB) o 3,5 m.

La disposición relativa de edificación principal y auxiliar, sin menoscabo de lo establecido para cada zona e ordenanza, será en todos los casos:

- **Edificación auxiliar adosada a la principal.** Se permite siempre que la fachada de la edificación principal no tenga hueco de piezas habitables. Podrá adosarse en su totalidad o en parte aplicándose a los elementos no adosados, los criterios dimensionales del apartado siguiente.
- **Edificación auxiliar separada de la principal.** Se permite siempre que la separación entre ambos medida mediante las luces rectas de la pieza habitable más desfavorable en caso de existir huecos, o desde cualquier punto de la fachada, cuando ésta sea ciega o con huecos de pieza no habitables, permita la inscripción de un círculo mayor de 3,5 m de diámetro.

Artículo 5.5.8 Servidumbre de paso

Se entiende por servidumbre de paso el derecho de las parcelas interiores sin acceso a las alineaciones exteriores, a entrar en contacto con éstas, a través de otras parcelas, con carácter permanente o transitorio.

El ancho mínimo de esta servidumbre será de 3 m en toda su longitud. El propietario del predio sirviente podrá construir por encima de la servidumbre, dejando siempre una altura libre mínima de 4 m. Igualmente, se permitirá la apertura de huecos de luces y vistas en la fachada del predio sirviente a partir de la misma altura libre de 4 m.

CAPÍTULO 5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS

Artículo 5.6.1 Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por el Plan General a una superficie de suelo edificable.

Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el área considerada en la que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del área considerada, según la delimitación de la misma determinada por el Plan General.

Artículo 5.6.2 Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada área, de acuerdo con lo asignado por el Plan General, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del área considerada. Vendrá expresada en metros cuadrados edificables y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos salientes en el caso de estar cerrados (miradores y galerías), computarán el 100% a partir de una superficie de 3 m2 y en caso de estar abiertos (balcones, tendedores y terrazas), los balcones no computan y el resto computan el 50% a partir de una superficie de 3 m2. Si el tendadero no es cuerpo saliente y forma parte de la vivienda estando abierto solamente en el plano de fachada, computa el 50% a partir de una superficie de 3 m2.
- B.- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- C.- Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores,

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.- Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los linderos de parcela laterales. Su frente siempre es paralelo a la alineación oficial, salvo que la Ordenanza particular determine lo contrario.

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

B.- Edificación aislada.

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

C.- Edificación adosada.

Construcción que posee una o dos de sus caras unida a uno o ambos linderos de parcela, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

D.- Edificación en bloque.

Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en los epígrafes anteriores puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 12 metros, un frente mayor que 15 metros, y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

Artículo 5.7.2 Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical del edificio medido de la forma siguiente:

A.- En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno natural en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea

cuartos de basuras, contadores, trasteros de superficie útil no superior a 8 m2, centros de transformación, etc).

D.- Cuando la edificación esté sometida a algún régimen de protección pública no computan en la superficie edificada los garajes y los cuartos de servicio de la edificación, situados sobre rasante, hasta un máximo de treinta (30) metros cuadrados útiles por vivienda, en las Categorías unifamiliar y multifamiliar.

E.- La edificación bajo cubierta, no computará como superficie edificada, siempre que no se destine a usos vivideros, si se destina a tal uso esta computará a partir de una altura de 1,5 m.

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

Artículo 5.6.3 Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

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

Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas no podrá superar el 50% de la ocupación de la parcela por la edificación principal.

Artículo 5.6.4 Fondo máximo edificable.

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

Artículo 5.6.5 Volumen de movimiento.

Es el volumen dentro del cual debe quedar comprendida la edificación.

CAPÍTULO 5.7 CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN

Artículo 5.7.1 Tipos edificatorios

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

definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere.

En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente superior al 8% será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 20 metros de alineación de la edificación, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m.

En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

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

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,00 metro sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B.- En las edificaciones auxiliares

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

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

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. En aquellas zonas donde se imposibiliten actuaciones edificatorias con la interpretación literal de este punto, se deberá redactar un Estudio de Detalle.

Artículo 5.7.3 Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Normas según la zona de Ordenanza en que se ubique la edificación o parcela consideradas.

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

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

No computarán a efectos de determinación de altura máxima los siguientes elementos:

- Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, con una altura de 1,20 m como máximo.
- Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 m.
- Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, etc., con un máximo de 3 m y sin que excedan de un plano inclinado a 45º trazado por el borde del alero.
- Los remates de cajas de escalera y ascensores, con un máximo de 3,50 m.
- Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos.

Los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en este Plan General, sin perjuicio de su cómputo a efectos de limitaciones de edificabilidad.

Artículo 5.7.4 Altura libre de pisos.

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

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

1.- Plantas sobre rasante:

A.- 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.

Si por la configuración del terreno esto no sucede en todos sus puntos, se calificará como tal una faja de 12 m de fondo máximo contada a partir de la fachada.

Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15m y +1,00m.

Su altura libre no será inferior a 2,60 m en vivienda y 3,00 m accesos y el resto de usos.

B.- Plantas altas:

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

Su altura libre no será inferior a 2,60 m.

C.- 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.

2.- Plantas bajo rasante:

A.- Sótano/Semisótano:

Es aquella cuyo techo terminado tiene todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, bien 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 noventa (90) centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación. No computa como superficie edificada. Salvo que el semisótano se destine a usos vivideros.

Su altura libre no será inferior a 2,20 m.

B.- Entreplantas:

Cuando este Plan General lo permita podrán construirse entreplantas.

Se entiende por entreplanta a la superficie que puede ser construida por encima de la planta baja de un edificio, con una altura mínima establecida en las Ordenanzas del uso a que se destinen.

Sólo podrá ubicarse una superficie igual o menor al 50% de la planta baja. Computará como superficie edificable.

Artículo 5.7.5 Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento o elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Salvo que la ordenanza particular especifique otro parámetro, las cubiertas serán inclinadas con pendientes mínimas de 15º sexagesimales y máximas de 35º sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas, en cubiertas retranqueadas o zonas de Ordenanza de bloque, equipamiento y unifamiliar, salvo Unifamiliar Grado 0º y Grado 1º . En nuevas edificaciones, la pendiente mínima será de 25º sexagesimales.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento, ni unirse a la planta inferior, salvo en los casos en que las Ordenanzas particulares lo permitan.

Sólo podrá habilitarse una planta de bajo cubierta.

Artículo 5.7.6 Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

- A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, con una altura máxima de 3 m.
- B.- Los elementos técnicos y de servicios anejos a la edificación, incluidos remates de cajas de escalera y ascensores, con un máximo de 3,5 m y sin que excedan de un plano inclinado a 45º trazado por el borde del alero, salvo en edificio de cubierta plana.
- C.- Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos.
- D.- Los antepechos.
- E.- Las buhardillas.

Artículo 5.7.7 Pared medianera. Línea medianera.

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

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

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

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

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

Artículo 5.7.8 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, coincidente con la alineación oficial.

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

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben los cuerpos salientes en calles de ancho menor de 6,00 m;
- En calles de ancho mayor de 6,00 m y menor de 10 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo máximo de 0,60 m y dejando una altura libre hasta la rasante del terreno de 3,40 m como máximo en cualquiera de sus puntos. Cada ordenanza particular podrá restringir estos valores máximos.
- En calles de ancho igual o superior 10 m se permiten vuelos de 0,80 m.

Los cuerpos salientes tendrán como máximo un ancho del 50% de la longitud de la fachada en que se dispongan.

Artículo 5.7.9 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 0,05 metros respecto de la línea de fachada.
- B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros, que no tengan una longitud superior a 4,00 metros y que su vuelo no sea superior a 0,60 m. En cualquier caso deberán retranquearse 0,40 m del encintado de la acera o de la línea de arbolado existente.
- C.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada sobre la vía pública o espacios libres públicos hasta un máximo de 0,70 metros en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,30 m.

Artículo 5.7.10 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 a la alineación de la edificación, espacios aporricados abiertos paralelos a la alineación oficial.
Su ancho mínimo será de 2,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.
- B.- Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

Artículo 5.7.11 Patios de luces y ventilación.

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

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

- Patios cerrados.

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

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

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas, se tomará siempre la mayor de las dos distancias expresadas en cada caso.

TABLA. DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS.

USO DEL LOCAL	DISTANCIA A	
Dormitorio Salón-comedor	A	≥ 0,40 H ≥ 3,30 m
Cocina	A	≥ 0,30 H ≥ 3,00 m
Escalera, otros usos	A	≥ 0,25 H ≥ 2,70 m

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

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

Artículo 5.7.12 Acceso

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

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros y una altura libre mínima de 2,20 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metro de ancho y 2,40 metros de altura.

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

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

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

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

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

Artículo 5.7.13 Escaleras.

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

Las escaleras de la edificación principal, y las de uso público tanto interiores como exteriores, deberán estar cubiertas.

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 de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

En las construcciones de más altura, la planta baja deberá tener iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla los siguientes valores:

0,20 m. > t > 0,14 m.

0,36 m. > h > 0,24 m.

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

La dimensión de los peldaños cumplirá, además la siguiente expresión:

0,60 m < h + 2t < 0,64 m.

En escaleras de directoria curva, la medida de la huella se realizará en el eje.

Artículo 5.7.14 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, etc., deberán enfoscarse para permitir la aplicación de revocos, pinturas, enclados, etc., con acabados y materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.
- B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares, estando prohibidas la pizarra y el fibrocemento.

- C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:
- En parcelas no edificables, dichos cierres se realizarán con materiales opacos en toda su altura y longitud, siendo la altura máxima de 2,20 m.
 - En las parcelas edificadas se cumplirá la anterior condición para cierres laterales de parcela, ejecutándose los cierres frontales con elementos diáfanos al menos en la mitad de su altura, que tampoco excederá de 2,20 m.
 - Queda expresamente prohibida la apertura de huecos en cercados o vallas que no se ajusten a lo establecido por 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, barrotes de luz libre mayor de 0,12 m, y otros similares.
- D.- Los tendedores, incluidos en la vivienda, con el plano de fachada abierto deberá cerrarse con celosía o sistemas de lamas que impidan la visualización directa desde el exterior.

Artículo 5.7.15 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.

Artículo 5.7.16 Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto y un doceavo respectivamente, de la superficie útil que tenga la pieza.

Artículo 5.7.17 Marquesinas y toldos.

A.- Marquesina

Sólo se permite la construcción de marquesinas en edificios de nueva planta o en actuaciones conjuntas de proyecto unitario en edificios existentes, siempre que, en este último caso, la marquesina sea común a todos los locales de planta baja, previo acuerdo de los propietarios.

La altura mínima libre será de 3 m y el saliente no excederá de la anchura de la acera menos 0,60 m y salvo que sean traslúcidas, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 0,60 m.

Deberán resolver constructivamente la evacuación de aguas pluviales, sin salpicaduras ni goteo a la vía pública.

B.- Toldos

Estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 m y el saliente no excederá de la anchura de la misma menos 0,60 m, respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Artículo 5.7.18 Anuncios y muestras

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros.

En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

Las muestras luminosas deberán situarse a una altura superior a los 2,50 m y requerirán para su instalación la conformidad de los ocupantes del edificio con huecos a menos de 10 m del anuncio.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada deberán situarse a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m con un saliente máximo igual al establecido en estas Normas para las marquesinas y una dimensión vertical máxima de 90 cm, previo dictamen de los Servicios Técnicos municipales a efectos de salvaguardar la estética urbana.

CAPÍTULO 5.8.-CONDICIONES DE SEGURIDAD

Son las que se imponen en los edificios para mayor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Tales condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios sujetos a obras de ampliación o reforma debiendo cumplir, además de lo establecido en estas Normas, la legislación vigente en la materia.

Artículo 5.8.1 Accesos a las edificaciones.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente.

A los edificios deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, que en las viviendas colectivas no podrá exceder de una longitud de 50 m y deberá permitir en todo caso el paso de ambulancias.

Artículo 5.8.2 Visibilidad del exterior.

En construcción entre medianerías, todas las viviendas y locales en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán al menos un hueco practicable a calle o espacio libres accesible.

TÍTULO 6	<u>NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN</u>
CAPÍTULO 6.1	CONDICIONES GENERALES
Artículo 6.1.1	<u>Ámbito de aplicación.</u>
Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.	
Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio públicos) o privado.	
Artículo 6.1.2	<u>Espacio exterior privado.</u>
En el espacio exterior privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por las presentes Normas Urbanísticas, y atenderá a lo especificado en el Capítulo 6.6.	
Artículo 6.1.3	<u>Espacio exterior público.</u>
En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.	
Para la aplicación de estas Normas el espacio libre público se clasifica en:	
- Red viaria en suelo urbano o urbanizable. - Red de caminos en suelo no urbanizable. - Red de espacios libres y zonas verdes. - Espacios libres en parcelas de equipamientos.	

Artículo 5.8.3	<u>Prevención de caídas.</u>
Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a los 0,50 m e inferior a lo 20 m, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 m o una barandilla de 1 m para alturas sobre el suelo superiores a 20 m, las dimensiones de antepechos y barandillas serán respectivamente de 1,05 m y 1,10 m.	
Artículo 5.8.4	<u>Prevención de incendios.</u>
Además de las medidas de protección contra incendios que establece la Norma Básica de la Edificación NBE, CPI-96, y cualquier otra de ámbito estatal o comunitario, las viviendas colectivas deberán instalar como mínimo un aparato extintor en cada una de las plantas del edificio, en el correspondiente rellano de escalera, además de garantizar con la disposición de sus accesos la fácil evacuación del edificio en caso de urgencia.	
Artículo 5.8.5	<u>Edificios Públicos.</u>
En los edificios destinados al uso público, se instalará la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, puertas de evacuación en caso de siniestro y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas y facilitar la evacuación en caso de emergencia.	

CAPÍTULO 6.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

Artículo 6.2.1 Concepto.

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

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

Artículo 6.2.2 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General.

Los valores mínimos de referencia para la sección de las nuevas vías serán los que se establecen en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo, incluyendo el suelo propiamente de la acera y el de los espacios libres que, en su caso, se dispongan en sus márgenes)	2,00 m en total y 1,50 m como mínimo para el tránsito peatonal
Vías peatonales exclusivas (sendas públicas para peatones)	3,00 m
Pendiente	≤ 6%
Vías urbanas de acceso rodado (calles de coexistencia o con separación de tránsito)	8-10 m
Pendiente	≤ 10%
Vías principales distribuidoras (calles con separación de tránsito)	12-15 m
Pendiente	≤ 8%
Vías en áreas industriales	12-20 m
Pendiente	≤ 8%
Vías de ronda	18-24 m
Pendiente	≤ 8%

Salvo excepciones técnicamente justificables.

Artículo 6.2.3 Tránsito peatonal y de vehículos

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículo señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del Plan General, si bien su alteración deberá ser motivada.

Artículo 6.2.4 Materiales y tratamientos

A) Sendas públicas para peatones

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

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

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

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

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

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

En cualquier caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará con materiales pétreos.

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

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

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

La pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de cómo resultado un suelo antideslizante.

B) Calles de coexistencia

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

En la totalidad del término municipal los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

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

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

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

C) Calles con separación de tránsito

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

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

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

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

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

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

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

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 la red de saneamiento, cuneta o cauce de aguas próximo.

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

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

Artículo 6.2.5 Vados permanentes

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo no 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.

Artículo 6.2.6 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, y según las condiciones establecidas por las Compañías suministradoras.

Artículo 6.2.7 Alumbrado público

Según lo establecido en la Ordenanza Municipal, o en los Pliegos de Condiciones Municipales.

Artículo 6.2.8 Alcorques

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

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,00 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

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

CAPÍTULO 6.3 RED DE VIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 6.3.1 Carreteras

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determinan las Leyes de Carreteras del Estado y la Comunidad de Madrid que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a 8 metros en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 metros y hasta 25 metros en ambos márgenes para las autopistas y autovías, medidos desde la misma arista.

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

Artículo 6.3.2 Caminos

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

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

Su tratamiento será el siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación.

- Tratamiento de caminos en suelo no urbanizable

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

CAPÍTULO 6.4 RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

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

Artículo 6.4.1 Alineaciones

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del Plan General.

Artículo 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.

Artículo 6.4.3 Materiales y texturas

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

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

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

Artículo 6.4.4 Arbolado

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento, siempre con especies autóctonas que requieran un bajo aporte hídrico.

CAPÍTULO 6.5 PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 6.5.1 Espacios libres de las parcelas de equipamientos.

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 el acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-96 y Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid).

Artículo 6.5.2 Aparcamientos

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

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

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

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

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más construcciones que las posibles marquesinas para el cubrimiento de los vehículos, debiendo hacerse compatible su uso con el arbolado.

Artículo 6.5.3 Vegetación

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

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

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

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.

Arbustos. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m³ y la profundidad mínima será de 0,40 m.

En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos, y que además requieran un bajo aporte hídrico.

Artículo 6.4.5 Dotaciones y servicios

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

Artículo 6.4.6 Infraestructuras

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en el siguiente Capítulo 6.6.

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

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a tres hectáreas, el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Por ello es obligatorio la instalación de redes de riego con agua reutilizada para la optimización de la aplicación de este recurso en zonas verdes.

Artículo 6.4.7 Protección

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

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

La sustitución se valorará aplicando los criterios establecidos en la Norma Granada.

TABLA SECCIONES MÍNIMAS DE FIRMES

	Flexibles (cm)	Mixtos (cm)	Rígidos (cm)	Por Elementos (cm)	Observaciones
CALLES DE TRÁFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES PRINCIPALES		5 D-12/S-20 7 G-20 28 HM-200 15 Z.N.	27 H-300 15 G.C. 15 Z.N.		* Tráfico > 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES DE TRÁFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4 D-12/S-20 8 G-20 25 Z.A. 25 Z.N.	5 D-12/S-20 7 G-20 23 H-200 15 Z.N.	25 H-300 15 Z.N.		* Tráfico > 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 D-12/S-20 25 Z.A. 25 Z.N.	6 D-12/S-20 20 H-200 15 Z.N.	16 H-300 15 Z.N.	8 A.P./B.H. 3 A.M. 8 H-175 15 Z.N.	
CALLES / SENDAS PEATONALES, ACERAS	4 D-12/S-20 10 Z.A.		10 H-300	A.P./B.H. A.M.Z.A. 6 3 15	En aceras: 2 cm. L.M. 3 cm. M.O. 15 cm. H-125

D-12 Mezcla bituminosa en caliente
S-20 Mezcla bituminosa en caliente
G-20 Mezcla bituminosa en caliente
Z.A. Zahorra artificial
Z.N. Zahorra natural A.M. Arena de miga

H-275 Hormigón $R_{ck} = 300 \text{ kg/cm}^2$.
H-200 Hormigón $R_{ck} = 200 \text{ kg/cm}^2$.
G.C. Grava-Cemento.
B.H. Bloque de hormigón.

L.H. Loseta hidráulica
M.C. Mortero cemento 1:8.
H-125 Hormigón $R_{ck} = 125 \text{ kg/cm}^2$.

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.

CAPÍTULO 6.6 BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES

Artículo 6.6.1 Alumbrado público

Se estará a lo establecido por las disposiciones locales en vigor, reguladas a través de su correspondiente Ordenanza municipal y/o Pliegos de alumbrado público.
Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 21.c) de la Ley 2/2002.

Artículo 6.6.2 Distribución de energía

Se estará a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y a las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Artículo 6.6.3 Abastecimiento de agua potable

Se estará a lo establecido en las Normas Particulares del Canal de Isabel II.

Artículo 6.6.4 Red de distribución de agua. Red de riego. Hidrantes contra incendios

Se estará a lo establecido en las Normas Particulares del Canal de Isabel II.

Artículo 6.6.5 Red de evacuación y saneamiento

Se estará a lo establecido en las disposiciones locales en vigor, reguladas a través de su correspondiente Ordenanza Municipal y lo que establezca el Ente Gestor.

Artículo 6.6.6 Dimensionado de firmes. (suelo urbano y urbanizable)

Se establecen para cada tipo de calle las secciones mínimas de firme¹ a que habrá de ajustarse su ejecución, y que se recogen en el cuadro siguiente.

¹ Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (611C y 621C) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado. Se ha tenido en cuenta la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización, del Ayuntamiento de Madrid.

TÍTULO 7 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

Artículo 7.1.1 Regulación.

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, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Artículo 7.1.2 Tipos de protección.

Si bien toda la normativa urbanística establecida por el Plan General se dirige a estos fines de protección, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

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

Artículo 7.1.3 Responsabilidades

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

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

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 amanecen 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 el término municipal.

CAPÍTULO 7.2 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 7.2.1 Protección medioambiental

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:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas

Artículo 7.2.2 Vertidos sólidos (basuras)

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido se clasifican en:

- a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b) 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, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y Ley 5/2003, de 2 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, características medioambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

Se cumplirá los establecidos en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 7.2.3 Vertidos de aguas residuales.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efuente y valores ambientales de los puntos de vertido.

En cualquier caso, los vertidos líquidos (aguas residuales) en todo el término municipal de Ciempozuelos deberán adaptarse a lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, y Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid y a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones reguladas por su Normativa vigente.

Toda la red de saneamiento de los nuevos desarrollos será separativa de aguas residuales y pluviales en cumplimiento de la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único del Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

Las parcelas deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para aguas residuales y otras para aguas pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras del Sector.

Artículo 7.2.4 Vertidos de aguas pluviales

Cualquier vertido de aguas pluviales a los cauces públicos deberá cumplir las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1669/1998, de 24 de junio) y ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto se cumplirá:

- El alcantarillado para pluviales deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quincenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red.

- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos debiendo ser autorizado por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.
- Todos los vertidos a cauces tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables, completado, en los caso que sea posible, con un tratamiento superior (filtro verde, tratamiento biológico, etc.).

Artículo 7.2.5 Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas de industrias, instalaciones colectivas de calefacción, cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Artículo 7.2.6 Contaminación acústica y vibratoria

1) Calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Asimismo a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, 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 o Ley del Ruido 37/2003.

2) Áreas de sensibilidad acústica.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 78/1999, las áreas de sensibilidad acústica se clasifican de acuerdo con la siguiente tipología:

"a) Ambiente exterior:

- *Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:*
 - *Uso sanitario.*
 - *Uso docente o educativo.*
 - *Uso cultural.*
 - *Espacios protegidos.*

Tipo II: Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso residencial.
- Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje.
- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Uso recreativo.

Tipo IV: Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso industrial
- Servicios públicos.

Tipo V: Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras en favor de infraestructuras de transporte (por carretera, ferroviario y aéreo) y áreas de espectáculos al aire libre.

b) *Ambiente interior:*

Tipo VI: Área de trabajo. Zona del interior de los centros de trabajo, sin perjuicio de la normativa específica en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Tipo VII: Área de vivienda. Zona del interior de las viviendas y usos equivalentes, en la que se diferenciará entre la subzona residencial habitable, que incluye dormitorios, salones, despachos y sus equivalentes funcionales; la subzona residencial servicios, que incluye cocinas, baños, pasillos, aseos y sus equivalentes funcionales, y la subzona hospedaje.

Las áreas de sensibilidad acústica en los suelos urbano y urbanizable sectorizado se definen en el plano 30-AC.1 "Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica en el suelo urbano y urbanizable sectorizado" del Plan General.

La delimitación de áreas en el ambiente exterior no excluye la presencia de usos distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

No se podrán delimitar áreas colindantes que difieran en más de un grado de sensibilidad sin interponer zonas de transición que permitan una adecuada gradación acústica.

3) Valores límite en relación con el ruido.

Los valores límite de emisión de ruido en ambiente exterior, imisión en ambiente interior, emisión de los vehículos a motor, maquinaria e instalaciones de climatización o ventilación forzada son los establecidos en los artículos 12, 13 y 14 del Decreto 78/1999.

4) **Valores límite de transmisión de vibraciones al ambiente interior.**

De acuerdo con el artículo 15 del Decreto 78/1999, ninguna fuente vibrante podrá transmitir unos niveles al ambiente interior cuyo índice de percepción vibratoria K supere los valores establecidos en la siguiente tabla, evaluados según lo descrito en los Anexos Sexto y Séptimo del Decreto.

ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA	USO DEL RECINTO	VALORES LÍMITE EXPRESADOS EN UNIDADES K	
		PERÍODO DIURNO	PERÍODO NOCTURNO
Tipo VI (Área de trabajo)	Sanitario	1	1
Tipo VI (Área de trabajo)	Docente	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Cultural	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Oficinas	4	4
Tipo VI (Área de trabajo)	Comercios	8	8
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial habitable	2	1,4
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial servicios	4	2
Tipo VII (Área de vivienda)	Hospedaje	4	2

5) **Períodos de referencia para la evaluación sonora.**

Se entiende por período diurno el comprendido entre las 8 y las 22 horas, excepto en áreas sanitarias que será entre las 8 y las 21 horas. El resto de las horas del total de 24 integran el período de nocturno.

Por razones de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa, o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal en el área afectada los niveles antes señalados.

6) **Actividades receptoras de ruido y vibraciones.**

El Ayuntamiento podrá exigir para la apertura de una actividad la presentación de un informe técnico que acredite el cumplimiento de la normativa municipal en lo referente a los niveles de imisión de ruido y vibraciones.

7) **Tráfico rodado.**

Con el fin de garantizar que los niveles de ruido futuros no superen los valores previstos en el Decreto 78/1999 para cada área de sensibilidad acústica definida, se exigirá la adopción de medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad que se establecen en las calles:

- 40 km/h en las calles de la red de niveles general y supramunicipal que discurren entre los usos urbanos.
- 30 km/h en las glorietas intercaladas en las anteriores calles y en el resto de la red viaria de nivel local incluida en el suelo urbano y en el urbanizable.

8) **Medidas preventivas.**

Con el fin de reducir los efectos negativos y las molestias ocasionadas por el ruido y las vibraciones, se establecen las siguientes medidas preventivas:

- Las actividades de nueva implantación deben presentar en el Ayuntamiento informes técnicos previos que garanticen el cumplimiento de las normas municipales en lo referente a emisión e inmisión de ruido y vibraciones.
- Ninguna actividad (queda excluido el ruido de tráfico), podrá emitir valores de ruido que incrementen por encima de los límites aplicables, los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de cualquiera de las zonas del suelo urbano y urbanizable.
- Evitar la ubicación de actividades que exijan bajos niveles de ruido en zonas que sean susceptibles de generar niveles de ruido elevados.
- Establecer separaciones entre las zonas productoras de ruido y aquellas en las que el ruido pueda ocasionar molestias para los vecinos o trabajadores.
- Establecer medidas que permitan garantizar el cumplimiento de las limitaciones de velocidad definidas para cada tipo de vía.

9) **Medidas adicionales: Condiciones de los edificios**

En aquellos edificios cuyas fachadas se sitúen próximas a fuentes de ruido de importancia, se exige garantizar niveles de inmisión de ruido que cumplan con los establecidos por el Decreto 78/1999, mediante un incremento del aislamiento en las fachadas. En estos casos especiales, previo a la construcción del edificio, se exige la presentación junto con el Proyecto del edificio de un informe técnico que incluya los siguientes puntos:

- Medición de los niveles de ruido en la fachada.
- Aislamiento necesario en las fachadas.
- Composición de las fachadas que garantice el aislamiento necesario.
- Predicción de los niveles de ruido de inmisión.
- Medición de los niveles de ruido de inmisión, una vez construido el edificio.

10) **Zonas dedicadas al uso educativo**

Se establecen las siguientes medidas adicionales:

- Los acristalamientos de las fachadas de los edificios destinados al uso docente serán dobles, lo que permitirá garantizar una mejora del aislamiento global de la fachada.
- En las calles que bordean las zonas destinadas al uso Docente se limita la velocidad a 20 km/h, debiéndose adoptar las correspondientes medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad.

11) **Medidas de templado de tráfico**

Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico en las nuevas calles que se proyecten en el suelo urbano y urbanizable, para calmar el tráfico, reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, y hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollen.

- actuaciones sobre el trazado: cambios de alineación;

- modificaciones puntuales de la sección transversal: estrechamientos e isletas;
- variación en el perfil longitudinal: badenes en el carril de coches, elevando la calzada hasta la altura de la acera;
- cambios de pavimentación;
- franjas transversales de alerta;
- puertas.

Las medidas descritas se sucederán cada 75 m.

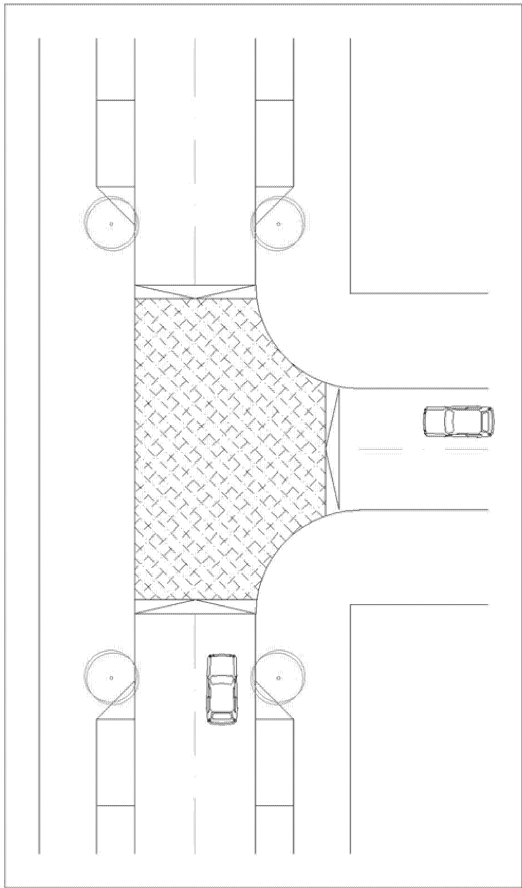
Por su localización pueden distinguirse:

- Puertas localizadas sobre un tramo recto de una vía convencional (sin limitación específica de velocidad), en la que marcan un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad, manteniendo la dirección de la calle.
- Puertas situadas en el acceso desde una calle convencional a una calle lateral, de velocidad reducida.
- Puertas situadas en intersecciones, que pueden combinar algunas de las características de las dos anteriores.

Para provocar el efecto de una puerta, es decir el cambio a otro régimen de circulación, se utiliza una combinación de las medidas de templado ya descritas. Con carácter general, resulta recomendable:

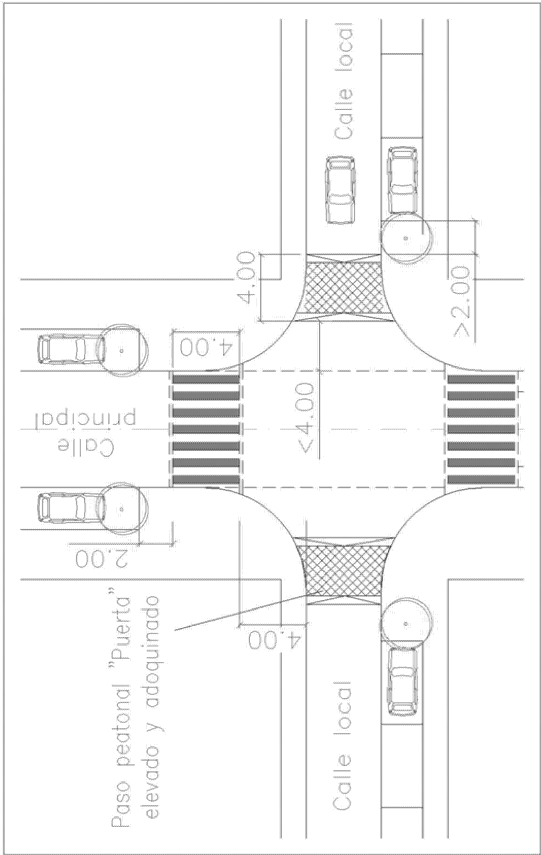
- Asegurar una buena visibilidad de la puerta desde la vía de la red principal de acceso a la misma.
- Señalar claramente en la puerta el límite de velocidad del recinto al que se accede.
- En puertas situadas en una intersección, establecer claramente la prioridad de paso de los diferentes ramales, normalmente modificando la regla general de prioridad a la derecha, para que la vía de entrada al recinto pierda la prioridad, o retranqueando la puerta respecto a la intersección, en caso de mantenimiento del régimen general.
- Distanciar de la vía principal de acceso el reductor de velocidad, normalmente asociado a la puerta, un mínimo de 5 metros. El retranqueo debe alcanzar, sin embargo, los 20 metros, cuando el reductor pueda causar retenciones en la circulación de entrada al recinto, con objeto de disponer de una longitud de espera suficiente para que la cola de entrada no perturbe la circulación en la vía de acceso.

En los cruces de las calles principales se eleva el conjunto de la intersección para situar en un mismo plano el tráfico motorizado y peatonal. El firme de la intersección elevada es un pavimento adoquinado. La pendiente de la rampa es de un 10%.

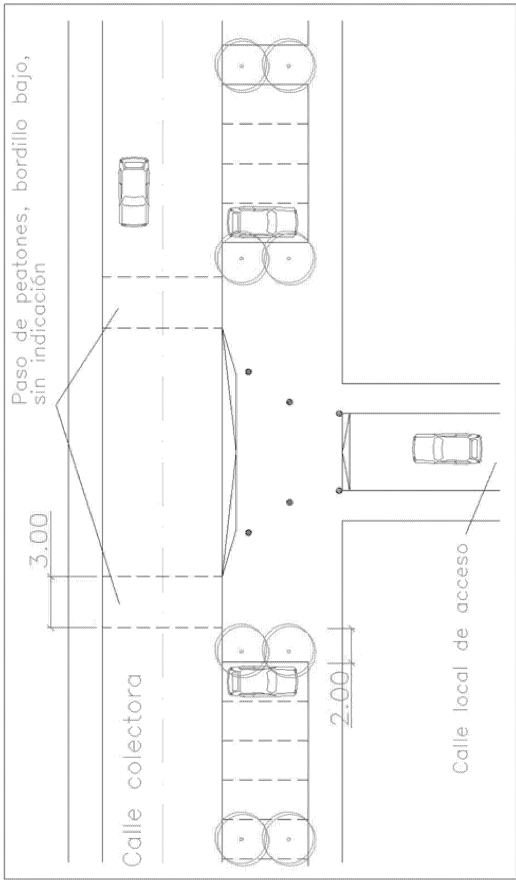


En las intersecciones de las calles principales con las calles de menor sección, o en tramos rectos, se subraya el punto de entrada a un recinto mediante "puertas". Estas puertas consisten en la elevación y distinción del pavimento de la calzada, dando continuidad a la banda peatonal. El tipo de la puerta depende de la clasificación de la vía de intersección.

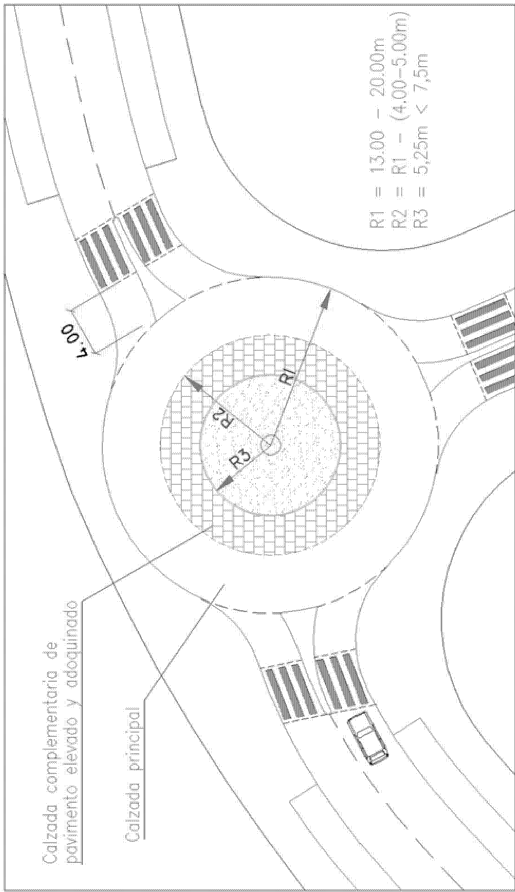
Puerta de entrada a vía o calle urbana desde vía o calle principal.



Puerta de entrada a vía o calle urbana de acceso desde vía o calle distribuidora colectora.



Esquema de mini-glorietas con clasificación de la calzada



Artículo 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-96 al Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid y por las normas de prevención de incendios que sean de aplicación a cada tipo de actividad.

Artículo 7.2.8 Clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, buscando la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire cumplirán la normativa de diseño y funcionamiento que les sea de aplicación, evitando, siempre que sea posible, la salida de aire enrarecido a la vía pública, y cumpliendo, en último extremo, las especificaciones que al respecto estipulen las disposiciones vigentes relativas a la regulación del medio ambiente.

La instalación de equipos de climatización en las fachadas principales de la edificación se encuentran prohibidas, pudiendo exclusivamente instalarse dichos equipos retranqueados de las fachadas principales en compartimentos ubicados en el interior del local o establecimiento mediante el montaje de elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de fachada, tales como celosía, rejillas, etc, pudiendo instalarse dichos equipos vistos, exclusivamente en el caso de fachadas interiores de patios de luces y contacto siempre con permiso de la comunidad de propietarios.

Las descargas de aire por fachadas principales mediante el montaje de rejillas así como la instalación de compresores vistos en patios interiores, distará como mínimo más de 2,50 metros de cualquier ventana situada en su plano vertical y 3,00 metros en el plano horizontal. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento, será de 2,00 m, y la altura respecto de las aceras de las vías públicas será como mínimo de 2,50 metros, advirtiéndose, que para volúmenes de aire con una velocidad superior a 1 m³/s, la evacuación tendrá que efectuarse a través de chimenea cuya altura supere 1 metro por encima de la cubierta de la edificación propia y colindantes en un radio de 10,00 metros o repartiendo el caudal de descarga en varias rejillas que equidistarán al menos 1,00 m entre ellas.

Se deberán cumplir los niveles máximos de emisión e inmisión acústica fijados como límites en el Decreto 78/1999, sobre régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, justificándose su cumplimiento mediante la aportación de la ficha técnica suministrada por el fabricante de los equipos.

Junto a la solicitud de instalación, deberá acompañarse igualmente un plano o croquis de sección o alzado de local, acotando en los mismos las distancias existentes entre huecos de ventilación natural, rejillas de descarga de aire viciado y aire acondicionado, etc, respecto a huecos, balcones y ventanas de viviendas colindantes.

Certificado de instalación de equipos de climatización sellado por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Madrid. Igualmente deberá aportarse proyecto técnico y legalización del mismo cuando resultará exigible conforme a lo dispuesto en el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, o en su defecto, solicitud de registro de instalación en el modelo 3.1.54 facilitado por la Dirección General de Industria, Energía y Minas, selladas por entidad colaboradora de la administración "EICI".

Artículo 7.2.9 Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

Artículo 7.2.10 Medidas tendientes al ahorro efectivo del consumo de agua potable y al ahorro energético.

a) Medidas tendientes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.

a) Zonas verdes:

En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:
 - Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
 - Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

b) Edificios de viviendas colectivas e individuales:

Se asegurará que los nuevos edificios cuenten con:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
- Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán:
 - Economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual de forma que para una presión de 2,5 kg/cm² el caudal máximo sea de 8 l/min.
 - Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros (caudal máximo de 6l) y mecanismos que permitan la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
 - Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal para las duchas de forma que para una presión de 2,5 kg/cm² el caudal máximo sea de 10 l/min.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

b) **Medidas tendentes al ahorro energético**

Deberá tenerse en cuenta el Plan de fomento de Energías Renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de diciembre de 1.999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, fomenten la utilización de la energía solar para uso térmicos en las nuevas edificaciones y que durante la vigencia futura de este Plan General el Ayuntamiento instrumentará una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la "Propuesta de Ordenanzas Municipales de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Artículo 7.2.11 Condicionantes para suelos industriales

En aquellos suelos de origen industrial o con almacenamiento de escombros y vertidos, se establece como condicionante previo a la licencia de edificación, la realización de un estudio de caracterización de suelos debido al cambio de uso, que recoja específicamente el diagnóstico de la calidad del agua subterránea en dicho emplazamiento.

CAPÍTULO 7.3 PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA

Artículo 7.3.1 Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas 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.

Se hará especial énfasis en los límites urbanos del Sur del núcleo, con la zona Especial de Protección de Avifauna.

Asimismo se prohíbe la colocación de cualquier cartel publicitario, anuncio, antenas de telefonía móvil, antenas parabólicas, etc. en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 7.3.2 Hallazgos de interés.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

- 1º Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de veinticuatro (24) horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

- 2º En el caso que procediera la suspensión de la licencia, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramiento pertinentes.

- 3º Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o autonómico correspondiente.

- 4º Será objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés. A este respecto se señala como zona especial de alerta el casco urbano de Ciempozuelos.

Artículo 7.3.3 Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, vías pecuarias (veredas, cordeles ...).
- e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuran la bondad del paisaje. y especialmente las vaguadas y lomas del extremo Norte del actual API 19a "La Calderota".

Artículo 7.3.4 Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendentes a la reposición de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, enmostrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles principales, debido a la personalidad

propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Asimismo los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán sus límites al relieve, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

Artículo 7.3.5 Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

1) Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

2) Visualizaciones del casco desde el entorno.

3) Visualizaciones interiores del casco.

Los primeros están vinculados a la protección del paisaje; el tercero se refiere tanto a visualización sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.

- Protección específica del objeto de la visualización.

Artículo 7.3.6 Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, ateniéndose a lo que a continuación se dicta sobre el cerramiento de solares.

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

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Artículo 7.3.7 Arbolado y vegetación.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total.

Se cuidará especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne en orientación Norte y las de hoja caduca en orientaciones Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitirla en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a las fachadas al Sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación.

Asimismo para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies.

No obstante se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la plantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en este sentido.

En el caso ineludible de eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para el arbolado ornamental y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado; todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

Se recomienda, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Artículo 7.3.8 Cerramientos de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros (2 m) de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, y será obligatorio el vallado de los solares en un plazo máximo de un año, desde que obtuvieran tal condición.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el vallado en el plazo de dos (2) meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de la concesión de la licencia de derribo.

Artículo 7.3.9 Supresión de barreras físicas.

Se suprimirán las barreras físicas para permitir el paso de personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Se tenderá la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

Deberá cumplirse la Ley de Medidas 8/1993, de 22 de junio, de Protección de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y demás disposiciones vigentes.

Artículo 7.3.10 Mobiliario urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc., u ornato: estatuas, fuentes, parterres, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

Artículo 7.3.11 Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

a) la fijación o pintado exterior de publicidad sobre paredes medianeras o linderas de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permite también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, no en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias.

3. En los edificios en ruinas no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia de instalación, sin que esto de 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 solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas, en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7. Los carteles no podrán ser luminosos. La iluminación será mediante focos o sistema equivalente y las luminarias deberán estar apantalladas de forma que la luz se dirija directamente al anuncio, evitando producir molestias por deslumbramiento, tanto a la vía pública como a las viviendas colindantes. Asimismo queda prohibida la instalación de anuncios tipo "banderín", excepto los indicativos de Farmacia y Servicios Públicos (Policía, Protección Civil, Centro de Salud, etc.).

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

En suelo urbano y urbanizable solo se permitirán carteles de 3 x 2 m, con Volante de Dirección de obra, con un plazo máximo de un año renovable y colocado en suelo privado. En suelo no urbanizable se exige, para su instalación, la aprobación previa por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 7.3.12 Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente. Esta justificación sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral, o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndolo a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 7.3.13 Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Se remite la articulación de la protección del patrimonio al propio Catálogo:

- 1. Protección individualizada de elementos,
- 2. Protección de Zonas Urbanas,
- 3. Protección de vistas, y
- 4. Protección arqueológica cautelar.

Artículo 7.4.2 Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autoriza el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la preceptiva aprobación municipal.

Esta Ordenanza es de aplicación también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

Artículo 7.4.3 Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejillas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

Se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje. Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

En cumplimiento del Decreto 131/1997 los ámbitos de ejecución que se encuentren sobrevalados por líneas eléctricas de alta tensión deberán recoger específicamente en su ficha de desarrollo y como condición, el enterramiento de las citadas líneas o su inclusión en pasillos eléctricos.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se cumplirá el decreto 40/1998 por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.

No se autorizará este tipo de instalaciones en espacios protegidos o con un excesivo impacto visual.

Artículo 7.3.14 Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier Ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 7.3.15 Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 7.4.1 Articulación de la protección.

La protección se articula mediante el Catálogo de Elementos Protegidos que se incluye como documento número cinco en el Plan General.

En el Catálogo se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada caso concurren y se establece el régimen de usos, la estructura y tipos de protección y los tipos de obra admisibles sobre los elementos catalogados.

TÍTULO 8. **NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO**

CAPÍTULO 8.1 GENERALIDADES

Artículo 8.1.1 **Ámbito de aplicación.**

Constituye el suelo urbano el territorio municipal así delimitado en los planos de ordenación, en donde además se expresa la delimitación en zonas de Ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en este Título.

Artículo 8.1.2 **Zonas de Ordenanza.**

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos en el suelo urbano se establecen diferentes zonas de Ordenanza que se diferencian con el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Son las siguientes:

- Zona 1. Casco Antiguo
- Zona 2. Transición de Casco Antiguo
- Zona 3. Bloque abierto
- Zona 4. Residencia Unifamiliar
- Zona 5. Industria
- Zona 6. Comercial
- Zona 7. Equipamientos
- Zona 8. Red de Espacios Libres y Zonas Verdes
- Zona 9. Red Viaria
- Zona 10. Infraestructuras y servicios urbanos
- Zona 12. Terciario
- Zona 13. Tecnológico-Industrial

Artículo 8.1.3 **Áreas Homogéneas.**

- 1.- El Plan General delimita en el suelo urbano diecisiete (17) Áreas Homogéneas que son las piezas de referencia respecto a las cuales se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las Áreas se delimitan atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, y coinciden en su mayor parte con barrios o unidades tradicionales.

Las Áreas Homogéneas se grafían en los planos OE.6 (5 hojas), Áreas Homogéneas en el suelo urbano, a escala 1:5.000.

- 2.- Se establecen en cada Área Homogénea los siguientes usos globales y coeficientes de edificabilidad:

Área AH1, Residencial	1,2970 m2e/m2s
Área AH2, Residencial	0,5450 m2e/m2s
Área AH3, Actividades Terciarias y Comerciales	0,4136 m2e/m2s
Área AH4, Dotaciones públicas	0,9345 m2e/m2s
Área AH5, Industrial	0,3837 m2e/m2s
Área AH6, Industrial	0,0200 m2e/m2s
Área AH7, Industrial	0,4478 m2e/m2s

Área AH8, Industrial-Terciario	0,4078 m2e/m2s
Área AH9, Residencial	1,6841 m2e/m2s
Área AH10, Residencial	0,7982 m2e/m2s
Área AH11, Residencial	1,2994 m2e/m2s
Área AH12, Residencial	1,2265 m2e/m2s
Área AH13, Comercial	1,0417 m2e/m2s
Área AH14, Industrial	0,1570 m2e/m2s
Área AH15, Residencial	0,4467 m2e/m2s
Área AH16, Dotaciones	1,0000 m2e/m2s
Área AH17, Residencial	0,5900 m2e/m2s

Artículo 8.1.4 **Ámbitos de Actuación.**

- 1.- El Plan General delimita en el suelo urbano no consolidado diez Ámbitos de Actuación; a su vez, cada Ámbito coincide con un Área Homogénea. Excepto en las áreas AH-14 y AH-15, que comprenden a la UE-8 y UE-9, que se remite su desarrollo a un posterior Plan Parcial de Reforma Interior.

UE-1	Industria Escaparaté Sur.
UE-2	Prolongación Benito Menni.
UE-3	Calle Amargura.
UE-4	Prolongación calle La Estrella
UE-5	Área de Estación
UE-6	Avenida de Belén.
UE-7	Casas de acceso a la Estación
UE-8	Hormigones
UE-9	Fábricas
UE-10	Urbajarama

Artículo 8.1.5 **Coefficientes de homogeneización en el suelo urbano.**

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados en todo el suelo urbano clasificado por el Plan General:

- Vivienda libre (VL)	1,00
- Vivienda de protección pública de precio básico (VP)	0,43
- Comercio de proximidad (COM)	1,00
- Actividades terciarias y comerciales (ATC)	1,00
- Actividades terciarias y tecnológicas (ATT)	0,90
- Industrial (IND)	0,80
- Dotacional privado (EQP)	0,30

CAPÍTULO 8.2 CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 8.2.1 Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución.

- 1.- Se corresponden con las incluidas en Unidades de Ejecución en los planos de ordenación, en el suelo urbano no consolidado de los Ámbitos de Actuación.
- 2.- Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.1, con las obligaciones establecidas para cada Unidad en las Fichas incluidas en el artículo 8.6.2.
- 3.- El Plan General delimita diez Unidades de Ejecución coincidentes con los Ámbitos de Actuación.
- 4.- Todas las Unidades de Ejecución cumplirán las condiciones que recoja el Plan Especial de Infraestructuras del término municipal de Ciempozuelos con el fin de adecuar su desarrollo y la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para el mismo.

Artículo 8.2.2 Actuaciones aisladas.

- 1.- Se corresponden con aquellas descritas con esta denominación en los planos de ordenación en el suelo urbano consolidado.
- 2.- Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.1 con las obligaciones siguientes.
- 3.- A los efectos de la aplicación de estas Normas se considera preferente el sistema de obtención por expropiación, si bien podrá utilizarse en función de la oportunidad, adquisición a título oneroso bien con contraprestación económica o con bienes, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, admitiéndose en cualquier caso la cesión gratuita al Ayuntamiento previa aceptación por parte de éste y en las condiciones por el mismo estipuladas. En su caso se podrá repercutir el coste de la actuación por contribuciones especiales.

Artículo 8.2.3 Planes y Proyectos para el desarrollo del suelo urbano.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en el presente Plan General, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las finalidades siguientes:

- A.- Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos.

El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

B.- Estudios de Detalle

El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por el Plan General y, en su caso, los Planes Parciales que lo desarrollen, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- b) Podrán delimitar espacios libres y viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- c) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les impone el Plan General o Plan Parcial.
- d) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

C.- Proyectos de Urbanización

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en este Plan General, esto es, viabilidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, red de telefonía y tratamiento de datos y de distribución urbana de gas.

D.- Proyectos ordinarios de obras de urbanización

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.- Proyectos de Reparcelación

Con los objetivos y especificaciones propios de cada proyecto, según corresponda a la actuación por el sistema de ejecución establecido.

Previo a la aprobación del preceptivo Proyecto de Reparcelación será obligatorio el replanteo sobre el terreno natural de todas las parcelas resultantes incluidas las de cesión municipal.

F.- Estudios de Parcelación

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G.- Proyectos de Edificación

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Artículo 8.2.4 Derecho a edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada de frente.
 - Abastecimiento de agua.
 - Evacuación de aguas residuales y pluviales.
 - Suministro de energía eléctrica, y
 - Alumbrado público,
- todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente con las redes municipales correspondientes.

Artículo 8.2.5 Afección del Parque Regional del Sureste.

El suelo urbano incluido en la zona G del Parque Regional del Sureste cumplirá con lo establecido en el artículo 32 Bis c) de la Ley 7/2003, de 20 de marzo, de modificación de la Ley 6/1994, es decir, manteniendo el uso industrial para el ámbito del antiguo Sector S-7.

CAPÍTULO 8.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por este Plan General como suelo urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes.

Artículo 8.3.1 Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se considerarán tramitadas a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva del Plan General 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 Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

Artículo 8.3.2 Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

CAPÍTULO 8.4 APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO.

El derecho al aprovechamiento en suelo urbano, de ejecución directa a través de las presentes Normas Urbanísticas del Plan General, será el que se determina en cada una de las zonas de Ordenanza para cada parcela neta, aplicada en su sentido más restrictivo, es decir, conjuntamente considerando el índice de edificabilidad o formulación para hallar la edificabilidad, junto con todo tipo de condiciones de altura, disposición de la edificación, etc., que comporta cada Ordenanza.

En el suelo urbano no consolidado, delimitado en Ámbitos de Actuación, el derecho al aprovechamiento se definirá como el resultado de aplicar al suelo incluido en el Ámbito el correspondiente coeficiente de edificabilidad establecido en este Plan General, y se concretará por aplicación de las Ordenanzas establecidas por el Plan a cada suelo neto edificable con los mismos criterios expuestos en el párrafo anterior.

CAPÍTULO 8.5 ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y EN DESARROLLO

Artículo 8.5.1 Definición y normativa de aplicación.

Se denominan Áreas de Planeamiento Incorporado (API) aquellas en las que se mantiene, con carácter general, el planeamiento parcial que sirvió de desarrollo, en su momento, a dicha área. En estas áreas son de aplicación las Normas contenidas en el propio Plan Parcial.

Se denominan Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD) aquellas que teniendo su planeamiento de desarrollo aprobado están pendientes de comenzar las obras de urbanización.

Artículo 8.5.2 Relación de APIs

Es la siguiente:

API-3	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-3 "Piscinas"
API-5	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-5 "Buenos Aires Norte"
API-7	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-7 "Ferrocarril"
API-11	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-11 "Guilchocho Norte"
API-12	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-12 "La Calderona"
API-14	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-14 "Buenos Aires Sur"
API-18-A-ESTE	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-18-A-ESTE "La Sendilla"
API-19-A	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-19-A "La Calderona"
API-19-B	Área de Planeamiento Incorporado correspondiente al Sector S-19-B "Arroyo Buzanca"

CAPÍTULO 8.6 ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

Artículo 8.6.1 Denominación.

Se denominan Áreas de Planeamiento Específico (APE) aquellas en las que el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano consolidado por constituir unidades de gestión y ejecución independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifiquen su tratamiento individualizado.

Artículo 8.6.2 Condicionantes para el desarrollo de los APEs

En la UE-9 Fábricas y UE-10 Urbajarama se establece como condicionante previo a la aprobación del proyecto de urbanización, la realización de un estudio de caracterización de suelos debido al cambio de uso, que recoja específicamente el diagnóstico de la calidad del agua subterránea en dicho emplazamiento.

Artículo 8.6.3 Relación de APEs.

- 1.-

Presentan este carácter las siguientes:
- UE-1

Industria Escaparte Sur.
- UE-2

Prolongación Benito Menni.
- UE-3

Calle Amargura
- UE-4

Prolongación calle La Estrella
- UE-5

Área de Estación
- UE-6

Avenida de Belén
- UE-7

Casas de acceso a la Estación
- UE-8

Hornigones
- UE-9

Fábricas
- UE-10

Urbajarama
- 2.-

Las Fichas de desarrollo correspondientes a cada APE son las siguientes:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIEMPOZUELOS					
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE-1 "Industria escapearte Sur"					
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL					
Suelo Urbano situado entre la carretera M-404 y el acceso interior de la población.					
Plano referencia del Plan General 20 - OE.S-5					
CONDICIONES PARTICULARES					
Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel general interiores al Ambito de Actuación (m2s): 6.696					
-RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	4.934,50				
-RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	1.761,50				
Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel local (m2s): 1.556,00					
-RED LOCAL DE ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	1.556,00				
Superficie total del Ambito de Actuación (m2s): 12.715					
Uso global: Régimen de Protección de las Viviendas: Iniciativa de Placamiento:					
ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN					
USO Y ORDENANZA		SUPERFICIE DE SUELO -m2s-	%		
6 - COMERCIAL		4.463,00	35,10		
8 - ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES		6.490,50	48,95		
9 - VIARIO		1.761,50	13,85		
TOTAL		12.715,00	100,00		
GESTIÓN					
- Ambito de Actuación del suelo urbano no consolidado. - Con la ordenación pormenorizada prevista, deberá redactarse Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. - Se delimita una Unidad de Ejecución cuyo limite coincide con el del Ambito de Actuación. - Se cederá al Ayuntamiento, libre de cargas y urbanizado, el suelo capaz de albergar el 10% de la superficie edificable homogeneizada. - Se fija el sistema de ejecución por COMPENSACION. - Coeficiente de edificabilidad CE=0,4078 m2e Comercial/m2s.					
Aprovechamiento Lucrativo					
USO	SUELO BRUTO INTERIOR AL AMBITO DE ACTUACIÓN -m2s-	INTENSIDAD EDIFICATORIA -m2s/m2e-	SUPERFICIE EDEFICABLE -m2s-	a i	SUPERFICIE EDEFICABLE HOMOGENEIZADA -m2s Comercial-
Comercial 6	12.715	0,4078	5.185,29	I	5.185,29
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL AREA					
Se prolongan las calles Camino de Calderona y Polígono de los Huertecillos, con su mismo ancho para dar continuidad a la Ronda hasta la Avenida de la Hispanidad a través de una rotonda ajardinada.					

AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

FICHA DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN :

Ámbito de Actuación UE-1 "Industria escaparate Sur"

PLANO N° :

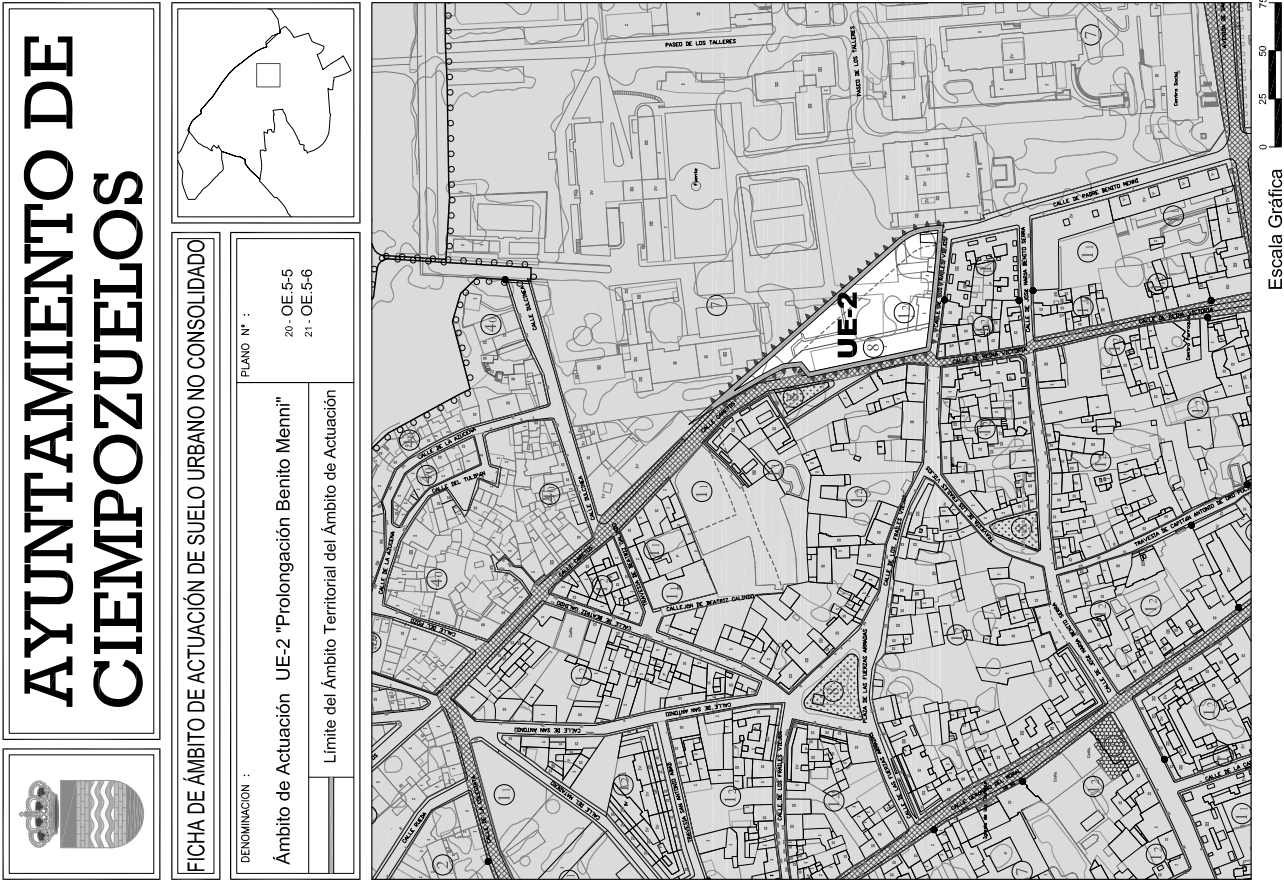
20 - OE.5-5

Límite del Ámbito Territorial del Ámbito de Actuación

Escala Gráfica

0 25 50 m

Escala Gráfica



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIEMPOZUELOS

FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE-2 "Prolongación Benito Menni"

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

Suelo Urbano localizado al Oeste del Hospital Psiquiátrico masculino, entre las calles Carretos y Frailes Viejos. "Prolongación Benito Menni"

Plano referencia del Plan General 20 - OE-5-5 y 21 - OE-5-6

CONDICIONES PARTICULARES

Superficie de suelo de las redes Públicas de nivel local (m2s):	2.178
-Red Local de servicios urbanos de acceso rodado.	1.260
-Red Local de zona verde y espacio libre.	918
Superficie total del Ámbito de Actuación (m2s):	3.634

Uso global:	RESIDENCIAL
Régimen de Protección de las Viviendas:	100% Vivienda Libre
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

USO Y ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-	%
1.2 - CASCO ANTIGUO	1.456,00	40,06
9 - VIARIO	1.260,00	34,67
8- ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	918,00	25,27
TOTAL	3.634,00	100,00

GESTIÓN

- Ámbito de Actuación del suelo urbano no consolidado.
- Se cederá al Ayuntamiento, libre de cargas y urbanizado, el suelo capaz de albergar el 10% de la superficie edificable homogeneizada.
- Se delimita una Unidad de Ejecución cuyo límite coincide con el del Ámbito de Actuación.
- Con la ordenación pormenorizada prevista, se deberá redactarse Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
- Se fija el sistema de ejecución por COMPENSACION.
- Coeficiente de edificabilidad CE=1,6841 m2e VL/m2s.
- El ámbito de actuación tiene un déficit de 4.284,00 m2s de redes generales. El proyecto de reparcelación deberá contemplar como carga de urbanización la cesión al municipio de su equivalente económico.

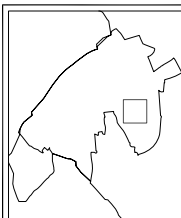
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

USO	SUELO BRUTO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN -m2s-	INTENSIDAD EDIFICATORIA -m2e/m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m2e-	CI	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -m2eVL-
Residencial 1.2	3.634	1,6841	6.120	1	6.120

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se conformará una nueva manzana cerrada con frente a la calle Carretos, a la calle de Frailes viejos y a la apertura de la prolongación de la calle de Padre Benito Menni.

AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

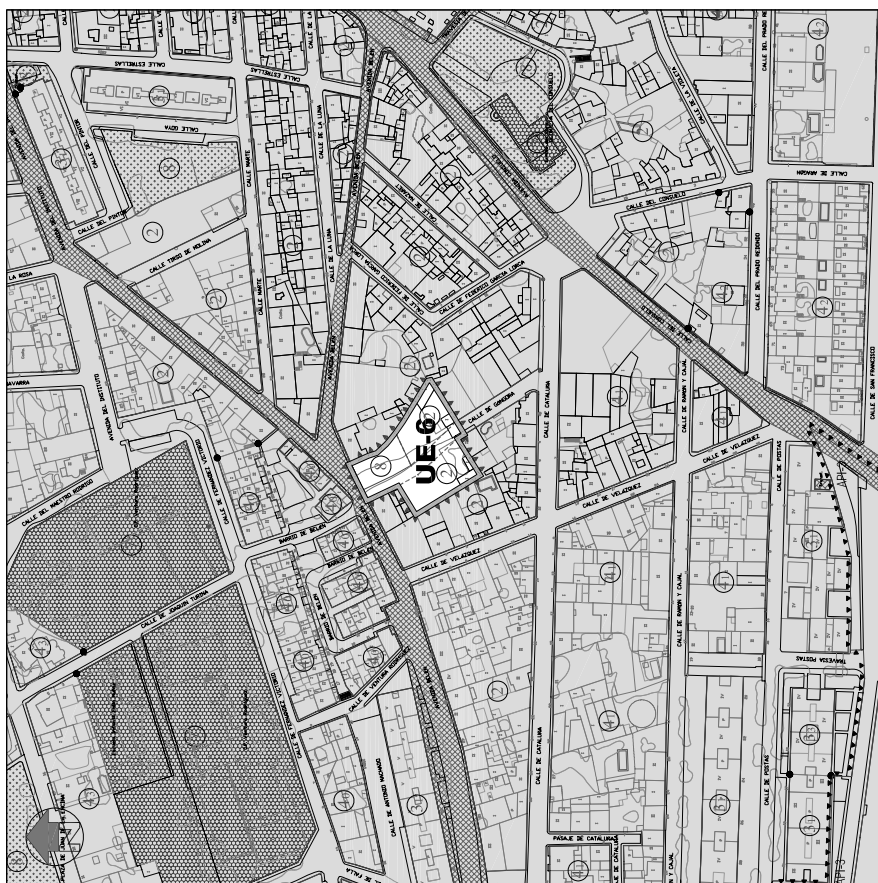


PLANO N° :

23 - OE.5-8

Ámbito de Actuación UE-6 "Avenida de Belén"

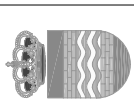
Límite del Ámbito Territorial del Ámbito de Actuación



Escala Gráfica

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIEMPOZUELOS				
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE-6 "Avenida de Belén"				
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL				
Suelo Urbano situado entre la avenida Belén y la calle de Góngora.				
Plano referencia del Plan General		23 - OE-5-8		
CONDICIONES PARTICULARES				
Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel general interiores al Ambito de Actuación (m2s):		44		
-RED GENERAL VIARIA		44		
Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel local (m2s):		840		
-RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		435		
-RED LOCAL DE SERVICIOS URBANOS DE ACCESO RODADO		405		
Superficie total del Ambito de Actuación (m2s):		2.283		
Uso global: Régimen de Protección de las Viviendas: Iniciativa de Plancamiento: ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN				
USO Y ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-	%	RESIDENCIAL 100% Vivienda Libre Privada	
2 - TRANSICION DE CASCO	1.443,00	63,20		
9 - VIARIO	405,00	17,74		
8 - ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	435,00	19,06		
TOTAL	2.283,00	100,00		
GESTIÓN				
- Ambito de Actuación del suelo urbano no consolidado. - Se delimita una Unidad de Ejecución cuyo limite coincide con el del Ambito de Actuación. - Se fija el sistema de ejecución por COMPENSACION. - Coeficiente de edificabilidad CE=1,2265 m2e VLm2s. - Con la ordenación pormenorizada prevista, deberá reducirse Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. - Se cederá al Ayuntamiento, libre de cargas y urbanizado, el suelo capaz de albergar el 10% de la superficie edificable homogeneizada. - El ámbito de actuación tiene un déficit de 1.916 m2s. de redes generales. El Proyecto de Reparcelación deberá contemplar como carga de urbanización la cesión al municipio de su equivalente económico.				
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				
USO	SUELO BRUTO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN -m2s-	INTENSIDAD EDIFICATORIA -m2s/m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m2s-	α1
Residencial 2	2.283	1,226	2.800	1
				2.800
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA				
Se prolonga la calle de Góngora hasta la avenida de Belén con un vial que mantendrá la anchura constante.				

AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS



FICHA DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

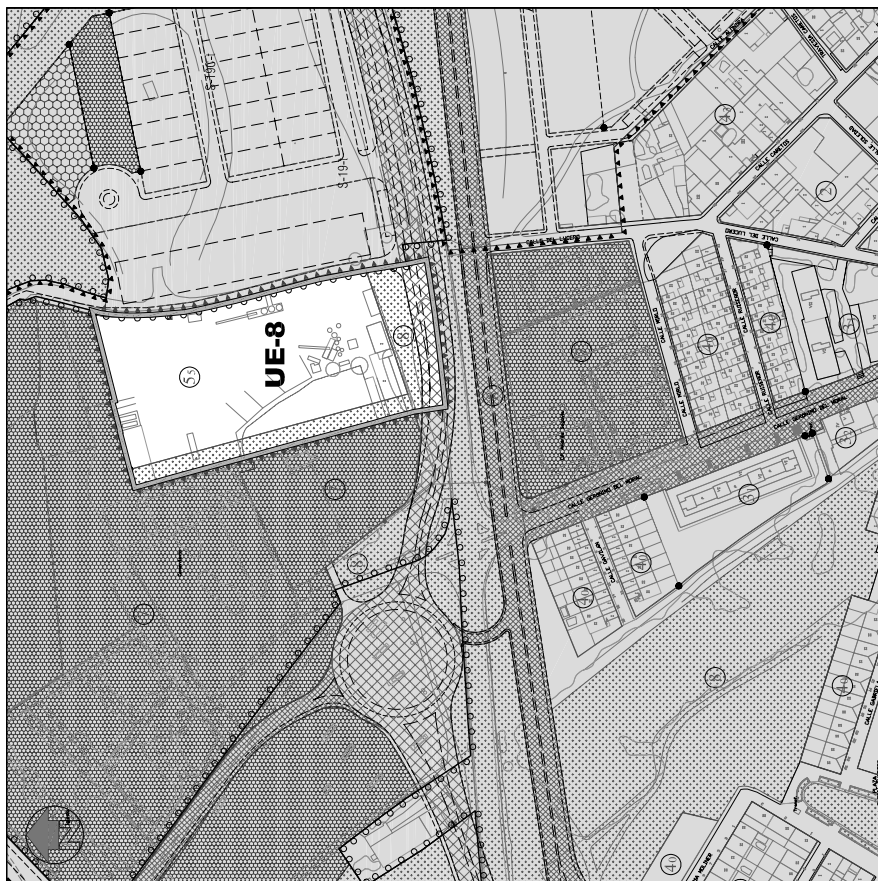
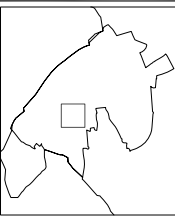
DENOMINACION :

Ámbito de Actuación UE-8 "Hormigones"

Límite del Ámbito Territorial del Ámbito de Actuación

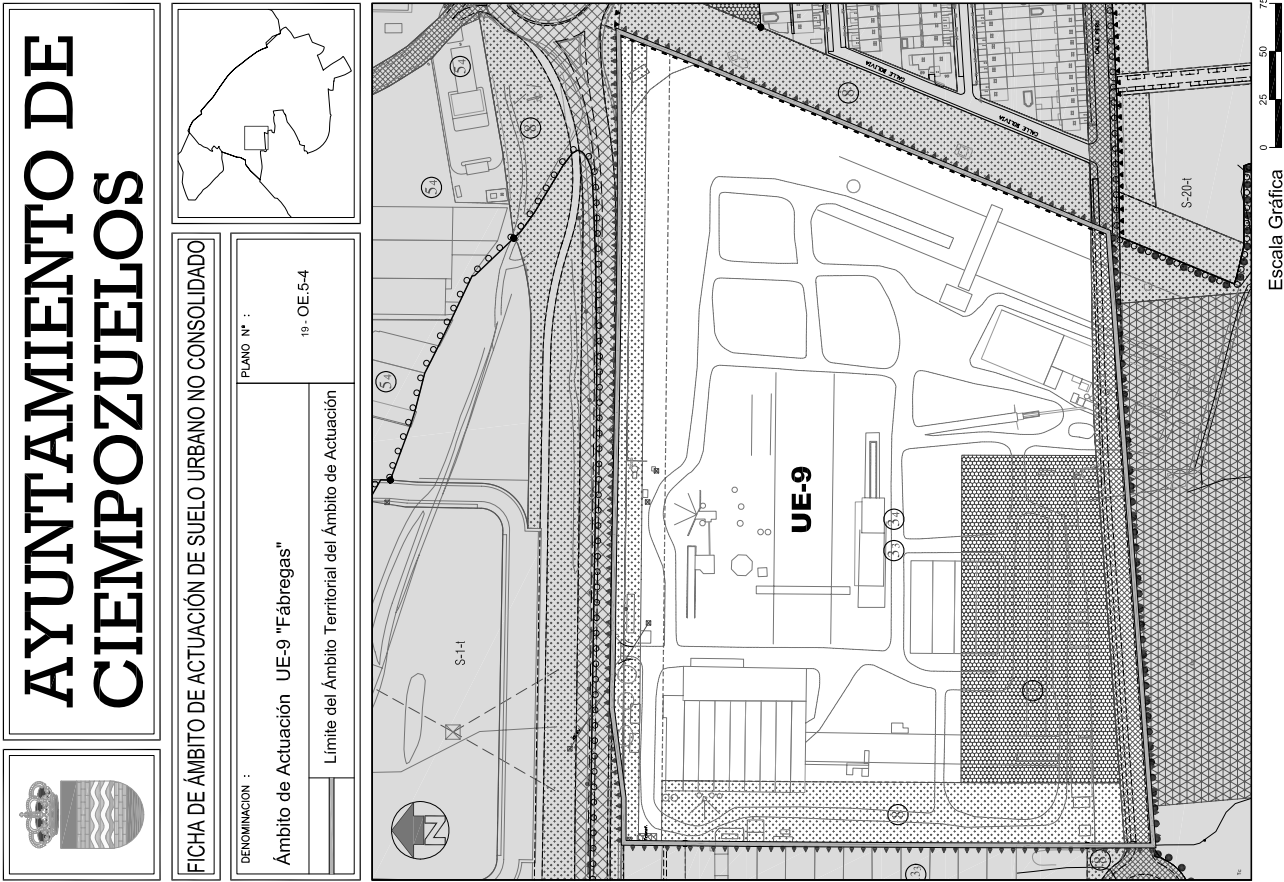
PLANO N° :

18 - OE.5-3
20 - OE.5-5



Escala Gráfica





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIEMPOZUELOS				
FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE-9 "Fábricas"				
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL				
Suelo Urbano situado entre la carretera M-404 y el sector S-2 de Suelo Urbanizable Sectorizado.				
Plano referencia del Plan General				
CONDICIONES PARTICULARES				
Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel general interiores al Ámbito de Actuación (m2s):				
-RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				
-RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS				
-RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS				
Superficie total del Ámbito de Actuación (m2s):				
Uso global:				
Régimen de Protección de las Viviendas:				
Iniciativa de Planeamiento:				
GESTIÓN				
- Ámbito de Actuación del suelo urbano no consolidado.				
- Se deberá redactar un Plan Parcial de Reforma Interior en el que se ordene pormenorizadamente el Ámbito, así como Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Dicho Plan Parcial de Reforma Interior calificará el suelo para redes locales de acuerdo con lo establecido en la LSCM 9/01.				
- Se delimita una Unidad de Ejecución cuyo límite coincide con el del Ámbito de Actuación.				
- Se cederá, libre de cargas y urbanizado, el suelo capaz de albergar el 10% del aprovechamiento.				
- Se fija el sistema de ejecución por COMPENSACION.				
- Coeficiente de edificabilidad CE=0,4467 m2e/m2s referido al uso residencial de vivienda libre.				
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				
USO	SUELO BRUTO INTERIOR AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	INTENSIDAD EDIFICATORIA	SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA
Residencial	98.669,00	0,4467	44.073,90	44.073,90
3, 3,				
4,				
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA				
-La transformación del ámbito de la fábrica Tubo Fábricas al uso residencial previsto en el Plan General, queda condicionada y limitada a la suscripción previa de un convenio con el Ayuntamiento en el que se garantice el mantenimiento de la actividad industrial dentro del municipio.				
-Se deberá realizar un estudio de caracterización de suelos previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.				
-Se deberán respetar la localización y el tamaño de la red general de espacios libres lindante con la M-404.				
-Se deberá respetar el tamaño de la red general de equipamientos en parcela única, aunque su localización en el ámbito podrá adecuarse a las previsiones del Plan Parcial.				
-Deberá participar con un 13,90% de los costes derivados de las obras de desdoblamiento de la carretera M-404 desde su entrada en el Término Municipal hasta la glorieta de acceso al núcleo urbano, de acuerdo con la valoración establecida en el correspondiente Convenio de mayo de 2004.				
-Se deberá disponer de una zona de transición entre los nuevos usos residenciales y el uso industrial colindante con el límite oeste del ámbito.				

AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS



FICHA DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

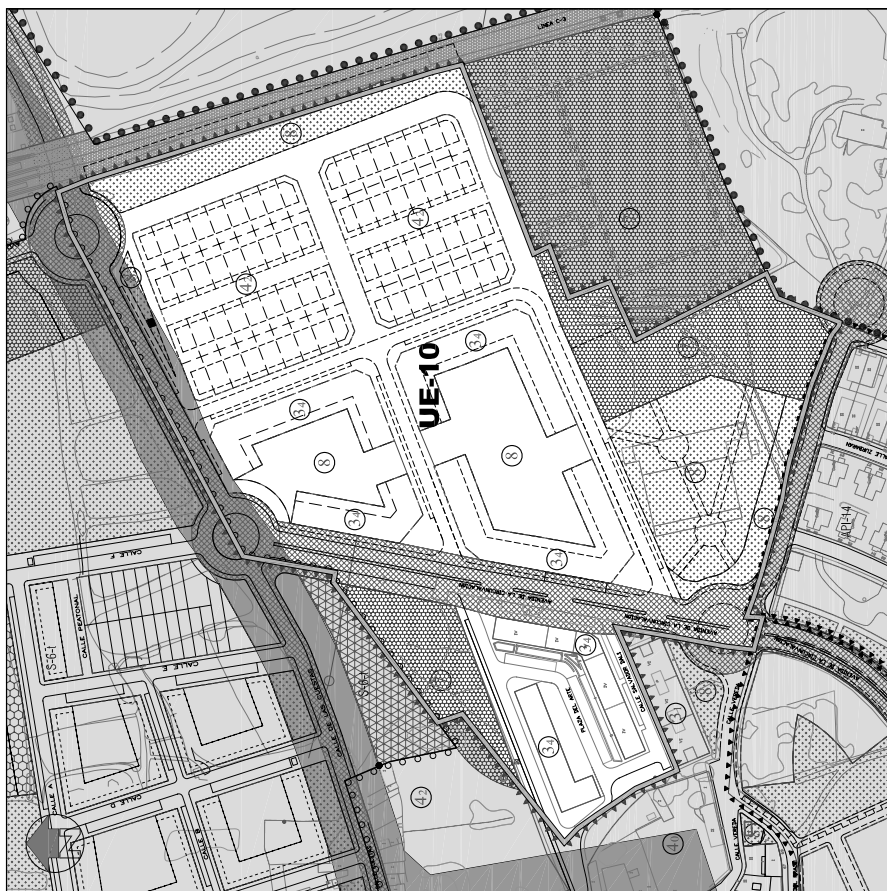
DENOMINACION :	PLANO N° :
----------------	------------

Ámbito de Actuación UE-10 "Urbaiarama"

PLANO N° :

24 - OE.5-9

Límite del Ámbito Territorial del Ámbito de Actuación



Escala Gráfica

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIEMPOZUELOS FICHA DE CONDICIONES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN UE-10 "Urbajarama"	
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL Suelo Urbano situado al Norte de la calle Vereda y Este de la calle Penueles.	24.- OF.5.9
Plano referencia del Plan General CONDICIONES PARTICULARES Superficie de suelo del Ámbito de Actuación sin Redes Públicas (m2s):	26,228
Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel general interiores al Ámbito de Actuación (m2s):	20,605
-RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 7,638 -RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS 6,296 -RED GENERAL VIARIA 6,671	
Superficie de suelo de las Redes Públicas de nivel local interiores al Ámbito de Actuación (m2s):	35,524
-RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES 10,542 -RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS 3,092 -RED LOCAL DE APARCAMIENTOS Y ACCESOS RODADOS 1,336 -RED LOCAL DE VIARIO 20,554	
Superficie total del Ámbito de Actuación (m2s):	82,357

Uso global:	RESIDENCIAL
Régimen de Protección de las Viviendas:	100% Vivienda Protegida
Iniciativa de Planeamiento:	Pública

ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
USO Y ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO TOTAL	%
3.4 - RESIDENCIAL COLECTIVA	10.862	13,03
4.2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	15.366	18,43
9 - VIARIO	28.561	34,26
7 - EQUIPAMIENTOS	9.388	12,47
8- ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	18.180	21,81
TOTAL	83.357	100,00

GESTIÓN

- Se delimita una Unidad de ejecución cuyo límite coincide con el ámbito de Actuación. Se deberá redactar un Estudio de Detalle en el que se ordene el Ambito.
- Coefficiente de edificabilidad $CfE=0.59 \text{ m}^2 \text{ VP/m}^2$.
- Se cedirá al Ayuntamiento libre de carga y urbanizado, el suelo capaz de albergar el 10% del aprovechamiento.
- El Ambito de Actuación tiene un déficit de 13.555 m³ de redes generales. El Proyecto de Reparación deberá contemplar como carga de urbanización la gestión al Municipio de sus conjuntivos económicos.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

USO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN -m2b-	INTENSIDAD EDIFICATORIA -m2b/m2a-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m2b-	α i	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -m2aVP-
Residencial	83.357	0,59	48.800	1	48.800

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- De la totalidad de las viviendas al menos el 11% serán VPPIA y un máximo del 20% serán VPPL, el resto será de protección pública VPBP. Se deberá realizar un estudio de caracterización de suelos previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO 8.7 ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 8.7.1 Generalidades

Las zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso, Edificación y Protección contenidas en los Capítulos anteriores, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Ciempozuelos.

Artículo 8.7.2 Tolerancia de usos.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada zona de Ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de “fuera de ordenación” definida en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 8.7.3 Delimitación de las zonas de Ordenanza.

En su conjunto el Plan General define trece zonas de Ordenanza las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos O.5 (13 hojas) de Regulación del suelo urbano. El listado de las zonas es el siguiente:

- Zona 01. Casco Antiguo.
- Zona 02. Transición de Casco Antiguo.
- Zona 03. Bloque abierto.
- Zona 04. Residencial Unifamiliar.
- Zona 05. Industria.
- Zona 06. Comercial.
- Zona 07. Equipamientos.
- Zona 08. Red de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 09. Red Viaria.
- Zona 10. Infraestructuras y servicios urbanos.
- Zona 11. Ordenanza de transformación
- Zona 12. Terciario
- Zona 13. Tecnológico-Industrial

CAPÍTULO 8.8 ZONA 1. CASCO ANTIGUO

Artículo 8.8.1 Definición.

La presente zona de Ordenanza está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Ciempozuelos y recoge la parte más antigua del núcleo considerado.

La parcelación es de pequeño tamaño y la ocupación es elevada.

El uso principal que soporta es el residencial relacionado directamente con los usos terciarios comerciales y de servicios.

Artículo 8.8.2 Grados.

Se establecen 2 grados:

- Grado 1º. Casco antiguo (3 plantas). PB + II
- Grado 2º. Casco antiguo (2 plantas). PB + I

Artículo 8.8.3 Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación entre medianerías en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las áreas que pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

Artículo 8.8.4 Condiciones de parcelación.

Se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

Superficie mínima:	125 m2
Frente mínimo:	6 m
Fondo mínimo:	10 m

Se exceptúan de esta condición de parcela mínima a efectos de edificación las parcelas existentes en esta zona de ordenanza, cuya superficie sea inferior a la señalada siempre que corresponda a divisiones de propiedad, debidamente registradas con anterioridad a 1994, así como las grafiadas en los planos de alineaciones y rasantes.

En este caso, excepcionalmente, podrán rebajarse los valores de frente mínimo a 5 m, y de fondo mínimo, a 8 m, siempre que, además de la condición anterior, se demuestre adecuadamente que puede acoger una vivienda que cumpla los requisitos de programa y superficies contenidos en el artículo 4.4.2.

La ocupación máxima es, el resultado de aplicar las condiciones volumétricas que se establecen en la Ordenanza sobre frente y fondo máximo edificable.

La edificación auxiliar podrá ocupar hasta un 40% de la superficie mínima de ocupación de la edificación principal, o bien el resultado de multiplicar el frente de la parcela por un fondo de 4,8 m.

A estos efectos se entiende 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.

Artículo 8.8.5 Condiciones de volumen

1. Las condiciones de volumen se establecen con carácter general para esta zona por la aplicación de las condiciones de altura máxima permitida, en número de plantas, y fondo edificable permitido.

A estos efectos se fijan los siguientes valores:

	GRADO 1	GRADO 2
Fondo máximo edificable para la edificación principal	12 m	16,8 m
Número máximo de plantas	3 (PB + 2)	2 (PB + 1)
Altura máxima de cornisa o alero	10,50 m	7 m (10,50) cornisa interior

Se permite en cualquier caso el aprovechamiento bajo la cubierta en una sola planta, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 5.7.5, de forma que no altere las condiciones de volumen del Casco.

La edificación auxiliar tendrá una planta o una altura de cumbre de 3,5 m.

2.
- Para las parcelas que tengan frente a dos calles opuestas se observarán los mismos parámetros (frente, fondo, retranqueos...) en cada frente de calle.
En el caso de que se puedan construir unidades edificatorias diferentes para cada frente, éstas deberán tener una distancia mínima entre sus fondos edificadas de seis (6,00) metros.

Artículo 8.8.6 Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

1.
- 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, conservando las alineaciones históricas salvo en aquellos casos que la mejora de la estructura urbana requiera su modificación.
2.
- Retranqueos a las alineaciones oficiales de la alineación oficial: Se establece un retranqueo nulo (0 m), debiendo coincidir la alineación oficial con la de la edificación.
3.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo (0 m) a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas, o entre medianerías.
4.
- Retranqueo al lindero posterior: Para garantizar las condiciones de asoleo y ventilación se establece un retranqueo mínimo igual o superior a tres (3,00) metros. En el caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho (8,00) metros este retranqueo podrá ser nulo (0 m), siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo en las estancias vivideras de la edificación con frente a esa fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.
A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar.

Por contra tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, almacenes, espacios de comunicaciones dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

- 5.-
- La edificación auxiliar podrá adosarse a la principal o bien separarse de ella un mínimo de 3 m, con las condiciones de ocupación establecidas en esta ordenanza particular.

Artículo 8.8.7 Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

- Hotelero en categoría 2ª.
- Dotacional, clase Recreativo, categoría 2ª, subcategoría 3ª.
- Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª.

Usos complementarios:

- Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Educativo, categoría 1ª, 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Asistencial, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Sanitaria, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Comercial y de oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.
- Almacenes en su categoría 1ª y 2ª.
- Hotelero en su categoría 1ª.
- Industrial en sus categorías 1ª y 2ª.
- Garajes y aparcamiento en sus categorías 1ª y 2ª.
- Servicios urbanos.

Usos prohibidos.

Los restantes.

Artículo 8.8.8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas y en particular, en la zona urbana protegida delimitada en el plano CA.2 Elementos y Zonas catalogados, serán las establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos. Destacando como parámetros fundamentales:

- Cubierta inclinada de teja curva y ángulo máximo 25º.
- Vuelo máximo de balcones, 40 cm.
- Canto de forjado de balcones, 15 cm.

CAPÍTULO 8.9 ZONA 2. TRANSICIÓN DE CASCO ANTIGUO.

Artículo 8.9.1 Definición

Comprende aquellas áreas de suelo urbano con parcelación de pequeño tamaño y elevada ocupación de parcela.

Artículo 8.9.2 Tipologías edificatorias.

Edificación alineada a fachada adosando sus medianerías a los solares laterales en disposición de manzana cerrada.

Artículo 8.9.3 Condiciones de parcelación

Se establece en ciento cincuenta (150) metros cuadrados con frente mínimo de 6 m y fondo mínimo de 10 m.

Se exceptúa de esta condición las parcelas que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a 1994 (fecha de aprobación de las anteriores NNSS).

En este caso, el frente mínimo podrá reducirse a 5 m y el fondo mínimo a 8 m y se deberá demostrar el cumplimiento de los requisitos de vivienda mínima.

La ocupación máxima es el resultado de aplicar las condiciones volumétricas que se establecen en la Ordenanza sobre frente y fondo máximo edificable.

No se permiten retranqueos en la edificación principal.

Se permite construir sobre las servidumbres de paso, según las condiciones señaladas en 5.5.8.

El fondo máximo edificable es de 12 m.

La edificación auxiliar podrá ocupar, como máximo, el 40% de la superficie principal, o el frente de la parcela con un fondo de 4,8 m. En este caso, la planta baja a la que se adosa no tendrá usos residenciales.

La edificación auxiliar deberá retranquearse (si no está adosada a la edificación principal) respecto de la edificación principal 2/3 de la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 3 m.

Artículo 8.9.4 Condiciones de volumen y posición.

La superficie máxima de ocupación es la resultante de aplicar las condiciones de frente y fondo establecidas en esta Ordenanza.

Altura máxima; Dos plantas (PB+1) ó 7,00 m de altura de cornisa, medido a la cara inferior al forjado.

El bajo cubierta se podrá destinar a alojamiento, siempre que cumpla lo indicado en 5.6.5, y en una sola planta.

La edificación secundaria tendrá una altura máxima de una planta, ó 3,5 m.

Artículo 8.9.5 Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- Hotelero, en categoría 2ª.
- Dotacional, clase Recreativo, categoría 2ª, subcategoría 3ª.
- Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª.

Usos complementarios:

- Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Educativo, categorías 1ª, 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Asistencial, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Sanitaria, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Comercial y de Oficinas, en sus categorías 1ª y 2ª.
- Almacenes en sus categorías 1ª y 2ª.
- Hotelero en su categoría 1ª.
- Industrial en sus categorías 1ª y 2ª.
- Garaje y aparcamiento.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.
- Servicios urbanos.

Usos prohibidos.

Los restantes.

Artículo 8.9.6 Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificadas y al menos 1 plaza por vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. Deberá justificarse la imposibilidad de cumplir con este estándar en casos en que la forma o tamaño de la parcela así lo impidan.

CAPÍTULO 8.10 ZONA 3. BLOQUE ABIERTO

Artículo 8.10.1 Definición.

Zona de suelo urbano ocupada por bloques que deben conservarse por responder a construcciones recientes, considerándose zonas de mantenimiento de la Ordenanza Actual.

Se distinguen 4 grados:

- Grado 1: Existente.
- Grado 2: 4 plantas
- Grado 3: 6 plantas
- Grado 4: 4 plantas

Artículo 8.10.2 Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria es edificación en bloque.

No se permiten edificaciones auxiliares.

Artículo 8.10.3 Condiciones de parcela.

- Grado 1.- Las condiciones de la parcela son las existentes.
- Grado 2.- 400 m2, frente mínimo 10 m, fondo mínimo 25 m.
- Grado 3.- 400 m2, frente mínimo 10 m, fondo mínimo 25 m.
- Grado 4.- 400 m2, frente mínimo 10 m, fondo mínimo 25 m.

Artículo 8.10.4 Condiciones de volumen y posición.

Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación son:

Alturas:

- o Grado 1, las actualmente existentes, no pudiendo variarse en caso de reposición o reconstrucción de la edificación existente.
- o Grado 2, altura máxima 4 plantas (PB + 3) ó 12 m.
- o Grado 3, altura máxima 6 plantas (PB + 5) ó 18 m.
- o Grado 4, altura máxima 4 plantas (PB + 3) ó 12 m.

Retranqueos:

- o Grado 1. Los existentes.
- o Grado 2. Frontal 0 ó mínima 3 m
Lateral y testero, adosada ó 6 m.
- o Grado 3. Frontal 0 ó mínima 3 m.
Lateral y testero, adosada ó 9 m.
- o Grado 4. Frontal 0 ó mínima 3 m.
Lateral y testero, adosada ó 6 m.

Edificabilidad:

- o Grado 1: la existente
- o Grado 2: 1,2 m2e/m2s
- o Grado 3: 3,1 m2e/m2s
- o Grado 4: 1,5 m2e/m2s

Ocupación:

- o Grado 1: la existente
- o Grado 2: 40%
- o Grado 3: 75%
- o Grado 4: 50%

Artículo 8.10.5 Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en su categoría 3ª, uso de residencia comunitaria.
Hotelero en su categoría 2ª
En grado 2, 3 y 4, Comercial y de Oficinas en su categoría 3ª

Usos complementarios:

- Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Educativo, categorías 1ª, 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Asistencial, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Sanitaria, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Comercial y de Oficinas, en sus categorías 1ª y 2ª.
- Almacenes en su categoría 1ª.
- Hotelero en su categoría 1ª.
- Industrial en sus categorías 1ª y 2ª.
- Garaje y aparcamiento.
- Servicios urbanos.

Usos prohibidos.

Los restantes.

Artículo 8.10.6 Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificables. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

Queda prohibido el uso de bajo cubierta para estancias vivideras.

CAPÍTULO 8.11 ZONA 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Artículo 8.11.1 Definición.

Zona del suelo urbano con parcelación de pequeño tamaño que se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas, pudiendo en su caso, utilizar el espacio bajo cubierta.

El uso principal es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociados al principal.

Artículo 8.11.2 Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de Ordenanza se establecen tres Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- Grado 0º. Residencial unifamiliar de alta densidad
- Grado 1º. Residencial unifamiliar de media densidad (1).
- Grado 2º. Residencial unifamiliar de media densidad (2).
- Grado 3º. Residencial unifamiliar de baja densidad.

Artículo 8.11.3 Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son:

Grado	Tipología
0	Adosada en manzana cerrada
1º	Adosada en manzana cerrada
2º	Adosada o pareada
3º	Pareada o aislada

Artículo 8.11.4 Condiciones de parcelación.

No se fija parcela mínima ni frente mínimo para las parcelas existentes en esta zona de Ordenanza siempre que corresponda a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de las anteriores Normas Subsidiarias.

A efecto de nuevas parcelaciones y segregaciones de terrenos, se fijan los siguientes frentes y superficies mínimas, dependiendo del Grado.

Grado 0º.	Superficie mínima: 150,00 m2. Frente mínimo: 6,00 m
Grado 1º.	Superficie mínima: 200,00 m2. Frente mínimo: 10,00 m.
Grado 2º.	Superficie mínima: 200,00 m2. Frente mínimo: 6,00 m Fondo mínimo: 13,00 m
Grado 3º.	Superficie mínima: 300,00 m2 Frente mínimo: 15,00 m Fondo mínimo: 20,00 m

No obstante lo anterior, en todos los Grados se estará a lo previsto en el artículo 4.4.1, pudiendo, en actuaciones de vivienda unifamiliar en comunidad, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas / viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, aunque no necesariamente con contigüidad física.

Artículo 8.11.5 Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen se establecen para esta zona por el índice de edificabilidad superficial y la altura máxima de las edificaciones.

- Grado 0º.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,4 m2e/m2s.
 - Altura máxima de la edificación: 7,00 m
 - Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), más aprovechamiento bajo cubierta.

Grado 1º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,1 m2e/m2s.
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), más aprovechamiento bajo cubierta.

Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,1 m2e/m2s.
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), más aprovechamiento bajo cubierta.

Grado 3º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,75 m2e/m2s.
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), más aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite el aprovechamiento bajo la cubierta, para usos vivideros en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 5.7.5.

En el caso de actuaciones de conjuntos de viviendas de los previstos en el artículo 4.4.1, en la zona mancomunada no se permitirá edificación alguna sobre rasante, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., Si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, se dispondrán con una altura máxima de 3m, retranqueados 3m de cualquier otro edificio y con una ocupación máxima del 10% de superficie mancomunada.

Artículo 8.11.6 Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales:
 - Grado 0: No se permite
 - Grado 1: No se permite
 - Grado 2: 2,5 m mínimo
 - Grado 3: 3 m mínimo
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3,00) metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m). En Grado 3, serán de 2/3 de su altura, con un mínimo de 3 m, o nulo (0 m). En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo en este caso será de dos (2,00) metros.
- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3,00) metros en los Grados 0º, 1º y 2º, y de 2/3 de la altura, con un mínimo de tres (3,00) metros en el grado 3º. De igual forma que en el caso anterior, en caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo en este caso será de dos (2,00) metros.

Artículo 8.11.7 Índice de ocupación máxima sobre parcela neta.

Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 0º: 70%
- Grado 1º: 60%
- Grado 2º: 60%
- Grado 3º: 50%

Artículo 8.11.8 Condiciones de uso.

Uso principal (en todos los Grados):

Uso Residencial, en sus Categorías 1ª y 2ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

En grado 3, Hotelero categoría 2ª.

En grado 2 y 3, Comercial y de Oficinas categoría 3ª y los siguientes dotacionales:

- Clase Educativo, Categoría 1ª, 6ª y 7ª, subcategoría 3ª.
- Clase Asistencial, Categoría 1ª, subcategoría 3ª.
- Clase Sanitario, Categoría 1ª, subcategoría 3ª.

En grado 2, Dotacional clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª.

En grado 3, Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª y subcategoría 3ª y clase Servicio Público, categoría 1ª, subcategoría 3ª, cuando la edificación sea aislada para ambos casos.

Usos complementarios:

- Grado 0º: Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategoría 1ª.
Comercial y de oficinas en su categoría 1ª.
Almacenes en su categoría 1ª.
Industrial en su categoría 1ª.
Servicios urbanos.
- Grado 1º: Dotacional, clase Recreativo, categoría 1ª, subcategoría 1ª.
Dotacional, clase Educativo, categoría 1ª, subcategoría 1ª.
Comercial y de oficinas en su categoría 1ª.
Almacenes en su categoría 1ª.
Industrial en su categoría 1ª.
Aparcamiento.
Servicios urbanos.
- Grado 2º: Comercial y de oficinas en su categoría 1ª.
Almacenes en su categoría 1ª.
Hotelero en su categoría 2ª.
Agrario en su categoría 1ª.
Industrial en su categoría 1ª.
Aparcamiento.
Servicios urbanos.
- Grado 3º: Comercial y de oficinas en su categoría 1ª.
Almacenes en su categoría 1ª.
Agrario en su categoría 1ª.
Industrial en su categoría 1ª.
Aparcamiento.
Servicios urbanos.

Usos prohibidos (en todos los casos):

Los restantes.

Artículo 8.11.9 Edificación auxiliar.

Se permite la construcción de una edificación auxiliar adosada a la edificación (excepto en Grado 3 que podrá ser aislada). Su altura máxima de cumbraera será de 3,5 m ó 1 planta, y podrá adosarse a los linderos laterales o bien separarse de ellos un mínimo de 3 m.

En Grado 2º es obligatoria una separación de la edificación principal de 3 m.

Cuando la edificación auxiliar se disponga aislada, deberá separarse respecto de la edificación principal 2/3 de la altura de la edificación más alta.

Artículo 8.11.10 Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificadas. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, siendo de fábrica, mampostería o chapado de piedra con un mínimo de 1,00 metros y hasta un máximo de 1,80 metros y, el resto, hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

En el Barrio de la Soledad se respetarán, tanto en las nuevas edificaciones como en las ampliaciones sobre las existentes, los materiales de fachada y el ritmo de disposición de los huecos en fachada

CAPÍTULO 8.12 ZONA 5. INDUSTRIAL

Artículo 8.12.1 Definición

Zona de suelo con parcelas de distinto tamaño y formas de ocupación destinadas a instalaciones industriales o almacenes relacionados con la actividad industrial, comercial y terciaria.

Artículo 8.12.2 Grados

Se distinguen los siguientes Grados:

- Grado 1: Industria alineada a fachada
- Grado 2: Industria con parcela de 700 m2
- Grado 3: Industria media
- Grado 4: Industria gran tamaño
- Grado 5: Industria especial

Artículo 8.12.3 Tipologías edificatorias

La tipología de la edificación principal y, en su caso de la auxiliar, es la siguiente:

- Grado 1: Adosada o pareada.
- Grado 2: Adosada, pareada o aislada. Se permite una edificación auxiliar aislada o adosada.
- Grado 3: Adosada o pareada.
- Grado 4: Adosada o pareada o aislada. Se permite una edificación auxiliar aislada o adosada.
- Grado 5: Aislada. Se permite una edificación auxiliar aislada o adosada.

Artículo 8.12.4 Condiciones de parcelación

Superficie mínima:

- Grado 1: 300 m2
- Grado 2: 700 m2
- Grado 3: 300 m2
- Grado 4: 700 m2
- Grado 5: 5.000 m2

Frente mínimo:

- Grado 1: 10 m
- Grado 2: 10 m
- Grado 3: 10 m
- Grado 4: 15 m
- Grado 5: 100 m

Fondo mínimo:

- Grado 1: 25 m
- Grado 2: 50 m
- Grado 3: 20 m
- Grado 4: 30 m
- Grado 5: 60 m

Artículo 8.12.5 Condiciones de volumen edificable.

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por medio de un coeficiente de edificabilidad.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
 - Grado 1: 0,65 m2/m2
 - Grado 2: 0,50 m2/m2
 - Grado 3: 1,00 m2/m2
 - Grado 4: 0,75 m2/m2
 - Grado 5: 0,20 m2/m2
- Altura máxima de la edificación:
 - Grado 1: Una planta (5,5 m)
 - Grado 2: Edificación principal: una planta (5,5 m)
Edificación auxiliar: una planta (4,00 m)
 - Grado 3: 8 m
 - Grado 4: 8 m
 - Grado 5: Edificación principal: una planta (10 m)
Edificación auxiliar: una planta (5 m)

En Grados 2, 3, 4 y 5 solamente podrán superar esta altura aquellos elementos que sean imprescindibles para el funcionamiento de la actividad y justificando motivadamente que requieran una altura superior a la establecida.

En ningún caso con esta situación de excepcionalidad podrá superarse la altura señalada en una superficie mayor al 25% de la máxima ocupable.

Artículo 8.12.6 Condiciones de posición

Se establecen las siguientes:

- 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 establecen los siguientes:
 - Grado 1: 0 m
 - Grado 2: 3 m mínimo
 - Grado 3: 5 m
 - Grado 4: 5 m
 - Grado 5: 15 m
- Retranqueo a linderos laterales: se establecen los siguientes:
 - Grado 1: 3 m o adosada a medianería
 - Grado 2: 4 m o adosada a medianería
 - Grado 3: 3 m o adosada a medianería
 - Grado 4: 3 m
 - Grado 5: 15 m
- Retranqueo al lindero posterior:
 - Grado 1: 3 m o adosada al lindero posterior
 - Grado 2: 4 m o adosada al lindero posterior
 - Grado 3: 3 m o adosada al lindero posterior
 - Grado 4: 3 m
 - Grado 5: 6 m (nuevo, antes se permitía adosamiento).
- En relación con la ocupación de la edificación se establece un índice sobre rasante en función de los Grados:
 - Grado 1: 65%
 - Grado 2: 50%
 - Grado 3: 85%
 - Grado 4: 65%
 - Grado 5: 20%

Artículo 8.12.7 Condiciones de uso

- **Uso Principal:**
 - Grado 1: Industrial en sus categorías 2ª y 3ª. Almacenes en categoría 3ª
 - Grado 2: Industrial en sus categorías 2ª y 3ª. Almacenes en categoría 3ª.
 - Grado 3: Industrial en todas sus categorías. Almacenes en categoría 3ª.
 - Oficinas en categoría 3ª, Dotacional clase Recreativo, categoría 1ª, subcategoría 3ª.
 - Industrial en todas sus categorías. Almacenes en categoría 3ª.
 - Oficinas en categoría 3ª, Dotacional clase Recreativo, categorías 1ª y 2ª, subcategoría 3ª.
 - Industrial en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª Almacenes en categoría 3ª.

- **Usos complementarios:**
 - Grado 1: Dotacional, clase Recreativo en su categoría 1ª, subcategoría 1ª.
 - Comercial y Oficinas en sus categorías 1ª.
 - Almacenes en sus categorías 1ª y 2ª
 - Industria en su categoría 1ª

- Grado 2:
 - Garajes y aparcamiento.
 - Servicios urbanos.
 - Dotacional, clase Recreativo en su categoría 1ª, subcategoría 1ª.
 - Comercial y Oficinas en sus categorías 1ª.
 - Almacenes en su categoría 1ª y 2ª.
 - Industrial en su categoría 1ª.
 - Garajes y aparcamiento.
 - Servicios urbanos.
 - Grado 3:
 - Dotacional, clase Recreativo en su categoría 1ª, subcategoría 1º y 2ª.
 - Comercial y Oficinas en su categoría 1ª y 2ª.
 - Almacenes en todas sus categorías.
 - Aparcamiento.
 - Servicios urbanos.
 - Grado 4:
 - Dotacional, clase Recreativo en su categoría 1ª, subcategoría 1ª y 2ª.
 - Comercial y Oficinas en sus categorías 1ª y 2ª.
 - Almacenes en sus categorías 1ª y 2ª.
 - Aparcamiento.
 - Servicios urbanos.
 - Grado 5:
 - Dotacional, clase Recreativo en su categoría 1ª y 2ª
 - Comercial y Oficinas en su categoría 1ª.
 - Almacenes en sus categorías 1ª y 2ª.
 - Aparcamiento.
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Servicios urbanos.
- **Usos prohibidos:**
Los restantes.

Artículo 8.12.8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las condiciones previstas con carácter general en el presente Plan General.

Artículo 8.12.9 Otras condiciones

En la edificación de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Además se reservará el espacio suficiente para poder realizar las operaciones de carga y descarga dentro de la parcela.

El cerramiento de parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, siendo de fábrica, mampostería o chapado de piedra, con un mínimo de 1,00 metro y hasta un máximo de 1,50 metros, y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

La edificación bajo rasante podrá disponerse, superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitación por la líneas que definen los retranqueos a alineaciones y linderos.

CAPÍTULO 8.13 ZONA 6. COMERCIAL.

Artículo 8.13.1 Definición.

Es la zona que está constituida por las áreas cuyo uso principal está destinado a la implantación de comercio en sus modalidades de comercio de servicio, escaparate, etc.

Artículo 8.13.2 Grados.

No se distinguen Grados.

Artículo 8.13.3 Tipologías edificatorias.

Edificación aislada o adosada.

Artículo 8.13.4 Condiciones de parcelación.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen las parcelas y frentes mínimos siguientes:

- Superficie mínima: 300 m2
- Frente mínimo: 10 m
- Fondo mínimo: 12 m

Artículo 8.13.5 Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 2 m2e/m2s
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m, dos plantas.

En todo caso, si de la actividad se derivase su necesidad, se permite un aumento puntual o superficial de la altura para la ejecución de instalaciones específicas, que deberán quedar suficientemente justificadas en el proyecto que se presente a solicitud de licencia.

Las edificaciones e instalaciones de mayor altura a las que se refiere el párrafo anterior deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No generarán superficie útil para la instalación de otra maquinaria, espacios de almacenamiento, etc., que no sea la instalación específica a la que se refiere.
- Podrá ser accesible por personal u operarios a los solos efectos del mantenimiento u operación de la instalación específica que se trate.
- La mayor altura estará en función de la instalación de que se trate, que será la mínima que técnicamente resuelva la instalación específica.

Artículo 8.13.6 Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- No se establecen retranqueos a ninguna alineación o linderos.

Artículo 8.13.7 Índice de ocupación máxima sobre parcela neta

Se adopta el valor máximo: 100%

Artículo 8.13.8 Condiciones de uso.

Uso principal:

Oficinas y comercio en sus categorías 2ª y 3ª.

Almacenes en su categoría 3ª.

Hotelero en su categoría 2ª.

Dotacional en todas sus clases, en todas sus categorías y subcategoría 3ª.

Usos complementarios:

- Recreativo, en su categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Aparcamiento
- Almacenes en sus categorías 2ª y 3ª
- Hotelero en su categoría 2ª
- Industrial en su categoría 1ª
- Servicios urbanos.
- Dotacional, clase Educativo en su categoría 6ª y 7ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Asistencial en su categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.
- Dotacional, clase Sanitario en su categoría 1ª, subcategorías 1ª y 2ª.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Artículo 8.13.9 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

Artículo 8.13.10 Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento a razón de 1,5 plazas por cada 100 m2e, así como el necesario espacio para carga y descarga. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica, mampostería o chapado de piedra, con un mínimo de 1,00 metro y hasta un máximo de

1,50 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Para lo referente a Grandes Establecimientos Comerciales se estará a lo que establecen las Normas Generales de Uso para el Uso Comercial.

CAPÍTULO 8.14 ZONA 7. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Artículo 8.14.1 Definición.

Esta zona de Ordenanza opera sobre las áreas destinadas a la dotación de equipamientos de interés público y social de todo tipo del núcleo urbano, tanto de titularidad pública como privada.

Incluye las áreas destinadas a la educación, cultura, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria.

Artículo 8.14.2 Ámbito de aplicación.

La presente zona de Ordenanza tiene un doble ámbito de aplicación:

- 1.- Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos, reflejadas con el índice de zona o clave correspondiente en los planos de ordenación.
Estas áreas se regulan integralmente en cuanto a la edificación y usos por lo expuesto en el presente Capítulo.
- 2.- Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los planos de ordenación incluidos en cualesquiera otra zona de Ordenanza. Quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación a las normas específicas de la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente artículo.

Artículo 8.14.3 Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias son libres, salvo las de los edificios incluidos en el punto 2 del artículo anterior.

Artículo 8.14.4 Grados.

No se distinguen Grados en esta Ordenanza.

Artículo 8.14.5 Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de Ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, las condiciones serán las contenidas implícitamente en los planos de Ordenación.

Artículo 8.14.6 Condiciones de volumen.

El volumen edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial que se establece en 1 m2e/m2s ó el existente.

En equipamientos de titularidad pública, y cuando se justifique razonadamente, se podrá incrementar el índice de edificabilidad hasta alcanzar el necesario para implantar la actividad.

Artículo 8.14.7 Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Serán libres.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3,00) metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m).
- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3,00) metros.

Artículo 8.14.8 Índice de ocupación máxima sobre parcela neta.

Se fija en un 70%. En equipamientos de titularidad pública, previa justificación, se podrá incrementar este índice hasta el 100%.

Artículo 8.14.9 Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso Dotacional, en todas sus clases, categorías y subcategorías.

Usos complementarios:

- Dotacional, clase Recreativo en su categoría 2ª, subcategorías 1ª y 2ªa
- Aparcamiento
- Oficinas en sus categorías 1ª y 2ª
- Almacenes en su categoría 1ª
- Residencia comunitaria.

Usos prohibidos:

Los restantes.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3,00) metros.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta Ordenanza.

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

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a tres hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable. Por ello será obligatorio la instalación de redes de riego con agua reutilizada.

Artículo 8.15.4 Condiciones de uso.

El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus clases y categorías; son usos compatibles el Comercial en clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en clase Deportivo categoría 1ª en situación al aire libre.

En las zonas verdes y espacios libres se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos tales como aparcamientos de titularidad pública, aliviaderos de aguas pluviales, los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de las actividades propias de esta zona y su desarrollo.

Artículo 8.15.5 Pavimentación

Se limita la utilización de pavimentos rígidos continuos.

CAPÍTULO 8.16 ZONA 9. RED VIARIA.

Artículo 8.16.1 Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de comunicación entre las diversas áreas del núcleo, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Artículo 8.16.2 Condiciones específicas.

1.- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas

Artículo 8.14.10 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 8.14.11 Otras condiciones.

La dotación de aparcamiento será en general de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2e.

Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica, mampostería o chapado de piedra, con un mínimo de 1,00 metro y hasta un máximo de 1,50 metros, y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

CAPÍTULO 8.15 ZONA 8. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Artículo 8.15.1 Definición.

Comprende los espacios libres (de dominio y uso públicos) destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes de la red de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

Artículo 8.15.2 Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de Ordenanza no se establecen Grados diferenciados.

Artículo 8.15.3 Condiciones de parcelación.

Sólo se permiten en esta zona de Ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3,00) metros de altura y doce (12,00) metros cuadrados de superficie cerrada.

Respecto a las construcciones permanentes, sólo se admitirán cuando resulten necesarias para el mantenimiento, conservación, ornato, albergue de infraestructuras o custodia de elementos públicos.

Se permiten, así mismo, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.)

No se superará el uno (1,00) por ciento de ocupación por cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de Ordenanza.

- telefónicas, construcciones temporales y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de ocho (8,00) metros cuadrados y una altura máxima de tres (3,00) metros.
- 2.- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no se dañe la calidad ambiental ni se obstaculice ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos o el tránsito peatonal.
- 3.- Respecto a las construcciones permanentes sólo se admitirán cuando resulten necesarias para el mantenimiento, conservación, ornato, albergue de infraestructuras o custodia y guarda de elementos públicos.
- 4.- Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para su baldeo.

Artículo 8.16.3 Condiciones de uso.

El uso característico de esta Ordenanza es el de Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten los usos compatibles de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase Protección categoría 1ª y en su clase Jardines en categoría 1ª, y así mismo el uso Comercial en clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso temporal o extraordinario de la red viaria para instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, será regulado específicamente por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 8.17 ZONA 10. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 8.17.1 Definición.

Son las áreas destinadas a la implantación de las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

Artículo 8.17.2 Condiciones específicas.

Son las necesarias de retranqueo, altura, ocupación, etc., en función de la instalación de que se trate.

Para las infraestructuras hidráulicas se deberá contar con las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y de las Franjas de Protección (FP) para las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid.

B.I.A., Bandas de Infraestructura de Agua: Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- c) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- d) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- e) Se prohíbe la instalación de colectores.
- f) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- g) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

F.P., Franjas de Protección: Son franjas de suelo de diez metros de altura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Artículo 8.17.3 Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que se consideran, con los usos complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

CAPÍTULO 8.18. ZONA 11. ORDENANZAS DE TRANSFORMACIÓN BENITO MENNI

Artículo 8.18.1 Definición

Se formula una ordenanza de transformación para el Complejo Asistencial Psiquiátrico Benito Menni.

Esta ordenanza de transformación se aplicará exclusivamente en el caso en que se traslade el actual Complejo Asistencial a otro lugar en el Municipio de Ciempozuelos. Mientras esto no suceda, serán de aplicación las determinaciones contenidas en los planos de ordenación de suelo urbano y la correspondiente Ordenanza 7.

Artículo 8.18.2 Condiciones para su desarrollo

Los terrenos se integrarán en un Ámbito de Actuación.

La delimitación del Ámbito de Actuación se grafía en la ficha adjunta.

Para el desarrollo del Ámbito se redactarán un Plan Parcial de Reforma Interior con las siguientes características:

- Superficies y aprovechamientos:
 - Superficie bruta 47.903 m2s
 - Edificabilidad bruta 1.00 m2e/m2s
 - Edificabilidad máxima 47.903 m2e
 - Nº de viviendas: 500 viv (estimadas)
- Cesiones obligatorias y gratuitas:
 - Zonas verdes y espacios libres 10.034 m2s
 - Equipamientos 9.139 m2s
 - Red viaria 11.044 m2e
- Uso global: Residencial
- Gestión y ejecución del planeamiento de desarrollo:
 - Sistema de ejecución Compensación
 - Equidistribución Proyecto de Reparcelación
 - Urbanización Proyecto de Urbanización
- Plazos de desarrollo y ejecución:
 - Planeamiento de desarrollo:
 - 1 año desde la aprobación al Plan General
 - Deberes de cesión y equidistribución:
 - 1 año desde la aprobación al Plan General
 - Ejecución de la urbanización:
 - 2 años desde la aprobación al Proyecto de Urbanización
 - Zona de Ordenanza:
 - Deberán ser precisadas en el Plan Parcial, respectando las características de la ficha gráfica:
 - B1 - Bloque abierto
 - M1 - Manzana cerrada
 - M2 - Manzana cerrada CA-2º
 - D - Dotacional
 - Otras condiciones obligatorias:
 - Las dotaciones se ubican en edificios protegidos que deberán ser rehabilitados, prohibiéndose su demolición y aumento de edificabilidad.
 - El nº de viviendas será el que resulte de la ordenación pormenorizada, los datos de estimación no son vinculantes.

CAPÍTULO 8.19 ZONA 12. Terciario

Artículo 8.19.1 Definición

Zona de suelo con parcelas de tamaño medio destinada a la implantación de usos terciarios hosteleros, oficinas y comerciales.

Artículo 8.19.2 Grados

Se distinguen los siguientes Grados:

- Grado 1 - Terciario Hotelero
- Grado 2 - Terciario Oficinas
- Grado 3 - Terciario Comercial

Artículo 8.19.3 Tipologías edificatorias

La tipología de la edificación es aislada y excepcionalmente adosada a alguno de sus linderos. Según los Grados:

- Grado 1 – Aislada
- Grado 2 – Aislada o adosada
- Grado 3 – Aislada

Artículo 8.19.4 Condiciones de parcelación

Superficie mínima:

- Grado 1: 3.000 m2
- Grado 2: 2.000 m2
- Grado 3: 4.000 m2

Artículo 8.19.5 Condiciones de volumen edificable

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por medio de un coeficiente de edificabilidad.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son:

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:

- Grado 1: 0,978 m2/m2
- Grado 2: 0,707 m2/m2
- Grado 3: 0,311 m2/m2

Todos los elementos contruidos, con independencia de que sean aisladas o adosadas, computan a todos los efectos como consumo de edificabilidad.

- Altura máxima de la edificación:

- Grado 1: 13 metros (baja + III).
- Grado 2: 13 metros (baja + III).
- Grado 3: 8 metros (baja + II).

Sólo podrán superar la altura máxima aquellos elementos que sean imprescindibles para el funcionamiento de la actividad y se justifique debidamente que requieran una altura superior a la permitida. En ningún caso esta situación de excepcionalidad podrá superar la altura señalada en una superficie mayor del 25% de la altura máxima ocupada.

Artículo 8.19.6 Condiciones de posición

Se establecen las siguientes:

- 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 privados.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecen los siguientes:

- Grado 1: 5 m
- Grado 2: 5 m
- Grado 3: 5 m

- Retranqueo a linderos laterales: Se establecen los siguientes:

- Grado 1: 3 m
- Grado 2: 3 m
- Grado 3: 5 m

- Retranqueo a lindero posterior: Se establecen los siguientes:

- Grado 1: 5 m
- Grado 2: 3 m
- Grado 3: 5 m

- En relación con la ocupación de la edificación se establece un índice sobre rasante en función de los Grados:

- Grado 1: 50%
- Grado 2: 75%
- Grado 3: 50%

Artículo 8.19.7 Condiciones de uso

Uso Principal:

Comercial y oficinas en todas sus categorías.
Residencial clase hotelero en su categoría 2ª.

Usos complementarios:

Garaje-aparcamiento.
Almacenes en su categoría 2ª y 3ª.
Industrial en su categoría 2ª.

Usos prohibidos:

Los restantes

Artículo 8.19.8 Otras condiciones

Se deberá reservar en el interior de cada parcela una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificadas.

En el caso de usos comerciales deberá preservarse en el interior de la parcela el espacio suficiente para el normal desarrollo de las operaciones de carga y descarga.

CAPÍTULO 8.20 ZONA 13. TECNOLÓGICO-INDUSTRIAL

Artículo 8.20.1 Definición

Zona de suelo con parcelas destinadas a usos tecnológicos-industriales o de almacenes.

Artículo 8.20.2 Grados

Se distinguen los siguientes:

- Grado 1: Nave adosada
- Grado 2: Talleres Artesanales
- Grado 3: Industria Nido

Artículo 8.20.3 Tipologías edificatorias

La tipología de la edificación es aislada o adosada.

Artículo 8.20.4 Condiciones de parcelación

Superficie mínima:

- Grado 1: 400 m2
- Grado 2: 2.500 m2
- Grado 3: 350 m2

Frente mínimo:

- Grado 1: 12 m
- Grado 2: 30 m
- Grado 3: 15 m

Fondo máximo:

- Grado 1: 20 m
- Grado 2: 30 m
- Grado 3: 10 m

Artículo 8.20.5 Condiciones de volumen edificable

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por medio de un coeficiente de edificabilidad.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta:
 - Grado 1: 0,793 m2/m2
 - Grado 2: 0,650 m2/m2
 - Grado 3: 1,108 m2/m2

Todos los elementos contruidos, con independencia de que sean aislados o adosados, computan a todos los efectos como consumo de edificabilidad.

- Altura máxima de la edificación:
 - Para todos los Grados 12 m, hasta la parte inferior de sustentación de la cubierta.
- Solo podrán superar la altura máxima, aquellos elementos que sean imprescindibles para el funcionamiento de la actividad y se justifique debidamente que requieran una altura superior a la permitida. En ningún caso esta situación de excepcionalidad podrá superar la altura señalada en una superficie mayor del 25% de la máxima ocupable.

Artículo 8.20.6 Condiciones de posición

Se establecen las siguientes:

- 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 público.
- Retranqueos para todos los Grados:
 - A viario principal: 3 m
 - Al resto de viario: 0 m ó mínimo 3 m.
 - A linderos laterales: 0 m ó mínimo 3 m.
 - A lindero posterior: 0 m ó mínimo 3 m.
- En el Grado 3 se permitirá el adosamiento de la edificación al frente de parcela.
- En relación con la ocupación de la edificación se establece un índice sobre rasante en función de los Grados:
 - Grado 1: 100%
 - Grado 2: 75%
 - Grado 3: 100%

La superficie ocupable bajo rasante podrá ser del 100%.

Artículo 8.20.7 Condiciones de uso

Uso Principal:

Industrial en todas sus categorías.

Usos complementarios: Hasta un 50% de la edificabilidad total asignada a la parcela en los siguientes usos:

- Almacenes en su categoría 2ª y 3ª.
- Garaje-aparcamiento

Usos prohibidos: Los restantes

Se permite una vivienda con un máximo de 120 m2 construidos por cada actividad o empresa exclusivamente para guarda y custodia de la misma y no admitiéndose más de una vivienda por cada parcela mínima.

Artículo 8.20.8 Otras condiciones

Se deberá reservar en el interior de cada parcela una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificadas, previendo en la organización final de los volúmenes el espacio suficiente para el normal desarrollo de las operaciones de carga y descarga.

Cuando la edificación industrial se realice en régimen de comunidad, es decir, que dispongan de accesos exclusivos e independientes, que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos comunes (garajes ...) y por tanto dispongan de un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, se podrán promover un número independiente de unidades mancomunadas que no podrá superar el resultado del cociente entre la superficie de la parcela y la superficie mínima asignada a cada tipo de producto inmobiliario que a continuación se señala:

- Grado 1: 200 m2
- Grado 2: 90 m2
- Grado 3: 200 m2

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

TÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 9.1 GENERALIDADES

Artículo 9.1.1 Ámbito de aplicación.

- 1.- Constituye el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación en las condiciones y los términos que el Plan General determina.
- 2.- El Plan General diferencia en el suelo urbanizable las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en Sectores.
 - b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase del suelo urbanizable.
 - c) Suelo urbanizable en régimen transitorio, integrado por los terrenos que no han alcanzado la condición de suelos urbanos conforme establece el artículo 14 de la LSCM 9/01, a lo largo del proceso de aprobación del Plan General quedando su ordenación remitida al documento de planeamiento de desarrollo en trámite.

Artículo 9.1.2 División en Sectores.

- 1.- El suelo urbanizable sectorizado, para su desarrollo, se divide en Sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en los planos de ordenación de la serie 4 (siete hojas) Regulación del suelo urbanizable sectorizado, y en las fichas correspondientes a estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las generales afectan al desarrollo de cada Sector.
- 2.- Los Sectores son los siguientes:
 - Sector S-1, Buzanca Oeste, de uso industrial.
 - Sector S-2, Cerro de los Sotos, de uso residencial unifamiliar y multifamiliar para viviendas libres y sometidas a algún régimen de protección pública.
 - Sector S-3, Asomadilla, de uso residencial unifamiliar y multifamiliar para viviendas libres y sometidas a algún régimen de protección pública y actividades terciarias, comerciales, recreativas y hoteleras.
 - Sector S-4, Altos de Palomero, de uso residencial unifamiliar y multifamiliar para viviendas libre y sometidas a algún régimen de protección pública.
 - Sector S-5, Cantolarrica, para uso de actividades terciarias y tecnológicas y de uso industrial.
 - Sector S-6, Marquesito, de uso industrial.

CAPÍTULO 9.2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 9.2.1 Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

- 1.- El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes en los Sectores delimitados en los planos de ordenación de la serie 4 (7 hojas), Regulación del suelo urbanizable sectorizado.
- 2.- Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la redacción del planeamiento, podrán autorizarse las actuaciones a que se refiere el artículo 20.1 de la LSCM 9/01 por remisión del artículo 23.1:
 - a) Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes públicas de niveles general y supramunicipal, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el Plan General.
 - b) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el Plan General, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
 - c) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.
- 3.- Los Planes Parciales y sus Ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en este Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 4, 5 y 6.
- 4.- Los Planes Parciales establecerán en sus Ordenanzas la altura máxima de la edificación que no podrá superar, en general, las cuatro (4) plantas (B+III). En aquellas zonas más significadas de los Sectores (grandes plazas, avenidas importantes y localizaciones similares) se admitirá la elevación de la altura sin sobrepasar en ningún caso las siete (7) plantas (B+VI).
- 5.- Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurren vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como lo establecido en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Asimismo las herramientas urbanísticas que desarrollen Sectores afectados por el dominio público pecuario serán remitidos a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural para su informe.
- 6.- Los Planes Parciales deberán referirse a Sectores completos de suelo urbanizable sectorizado. El Plan General adscribe además, suelo de redes públicas exteriores a Sectores concretos de suelo urbanizable sectorizado.

- 7.- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes Sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
- 8.- En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan.
- 9.- En la redacción de los Planes Parciales los Sectores que limitan con Suelo No Urbanizable de Protección deberán prever una banda de protección no menor de 100 metros, que podrá reducirse siempre que se les dé a dichas bandas el adecuado tratamiento ambiental y paisajístico, y que sin perjuicio de la delimitación de las mismas, garanticen la existencia de otras zonas verdes en el interior de los Sectores como áreas especializadas de esparcimiento.
- 10.- Asimismo en aquellos Sectores limítrofes con el Parque Regional del Sureste deberán disponer de una franja de protección de no menos de 100 metros con el Parque.
- En la redacción de los Planes Parciales de los Sectores de uso industrial, tecnológico o productivo se deberá prever una banda de espacios libres o zonas verdes, arboladas con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales y productivas, además de tener una anchura suficiente para dar cumplimiento al Decreto 78/1999 para Áreas de Sensibilidad Acústica. Se deberá a su vez implantar un Centro de Recogida de Residuos no peligrosos de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Además se deberá realizar un estudio de tráfico pesado generado por la futura implantación industrial en esos Sectores, así como la implantación de un Centro de Recogida de Residuos no peligrosos de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Asimismo aquellos Sectores donde se implanten actividades agropecuarias, industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de autorización, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida Ley, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales.
- 11.- Se condiciona la entrada en uso de los Sectores de Suelo Urbanizable, no sólo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras, sino también a la ejecución y puesta en funcionamiento de las obras correspondientes a los Sectores, garantizando la plena simultaneidad del funcionamiento de las infraestructuras necesarias y de las edificaciones a las que se han de servir.
- 12.- Previo a la redacción de los Planes Parciales de los Sectores se efectuará un Estudio Arqueológico con el objeto de que la ordenación pormenorizada que proponga el Plan Parcial no afecte al Patrimonio Histórico, de acuerdo con la Dirección General de Patrimonio Histórico y definir las medidas correctoras a realizar.
- 13.- Todos los Sectores cumplirán las condiciones que recoja el futuro Plan Especial de Infraestructuras del término municipal de Ciempozuelos con el fin de adecuar su desarrollo y la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para el mismo.

14.- En la redacción de los Planes Parciales limitrofes con la autopista estatal A-4, se deberá cumplir lo establecido en la Ley de Carreteras del Estado 25/1988, de 29 de julio, así como su Reglamento; la Orden de Accesos de 16 de diciembre de 1997, y la Norma 3.1-I-1-IC de "Trazado" (artículo 8.3).

El Plan General prevé un nuevo puente sobre la A-4, cuya viabilidad y su ejecución requiere que se desarrolle previamente un estudio de tráfico, el análisis de la afección que puede producirse sobre la autopista y la consideración del Proyecto de las futura vías de servicio que unirán los enlaces de las carreteras M-404 y M-307, tal y como recoge el Informe emitido por Demarcación de Carreteras de Madrid, del Ministerio de Fomento.

Artículo 9.2.2 Aprovechamiento unitario y aprovechamiento unitario de reparto.

- 1.- El Plan General delimita una sola área de reparto en el suelo urbanizable sectorizado y las redes públicas de niveles general y supramunicipal cuyo suelo se pretende obtener para el dominio y uso públicos con cargo al aprovechamiento urbanístico de los Sectores.
- 2.- Se establece en el área de reparto el aprovechamiento unitario de reparto en AUR = 0,354889 m2 edificables en el uso característico del suelo urbanizable que es vivienda libre (VL), por metro cuadrado de suelo del área de reparto.
- 3.- El aprovechamiento unitario de cada Sector del suelo urbanizable sectorizado con las redes públicas de niveles general y supramunicipal interiores y exteriores adscritas coincide con el aprovechamiento unitario de reparto.

Artículo 9.2.3 Uso global y viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Se establece en cada Sector el siguiente uso global y porcentaje de viviendas sujetas a protección pública:

- S-1, industrial.
- S-2, residencial; 60% vivienda libre y 40% vivienda sometida a algún régimen de protección.
- S-3, residencial y actividades terciarias y comerciales; 60% vivienda libre y 40% vivienda sometida a algún régimen de protección.
- S-4, residencial, 60% vivienda libre y 40% vivienda sometida a algún régimen de protección.
- S-5, actividades terciarias y tecnológicas e industrial.
- S-6, industrial.

Artículo 9.2.4 Carga unitaria de reparto.

- 1.- La carga unitaria de reparto es la cantidad de euros que le corresponde pagar a cada metro cuadrado de edificación de uso característico en el ámbito del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado del Plan General.
- 2.- Se expresa en euros por cada metro cuadrado edificable de uso característico deducido el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
- 3.- Se establece la carga unitaria de reparto en:
CUR = 25,90 euros/m2eVL

Artículo 9.2.5 Coefficientes de homogeneización en el suelo urbanizable sectorizado.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados en todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General:

- Vivienda libre (VL)..... 1,00
- Vivienda de protección pública (VP) 0,43(0,53
- Comercio de proximidad (COM)..... 1,00
- Actividades terciarias y comerciales (ATC)..... 1,00
- Actividades terciarias y tecnológicas (ATT) 0,90
- Industrial (IND)..... 0,80
- Dotacional privado (EQP) 0,30

Artículo 9.2.6 Alcance de la calificación de las redes públicas de niveles general y supramunicipal.

- 1.- La calificación del suelo para equipamientos generales y supramunicipales y para viviendas públicas o de integración social es vinculante sólo en cuanto a su entidad superficial. El desarrollo pormenorizado de los Sectores podrá ajustar la localización de los equipamientos y las viviendas a la ordenación pormenorizada.
- 2.- La calificación del suelo para infraestructuras generales y supramunicipales es vinculante en cuanto a su entidad superficial, al ancho de las vías y a los enlaces con los Sectores lindantes y con el suelo urbano.
- 3.- La calificación del suelo para zonas verdes y espacios libres generales y supramunicipales es vinculante en cuanto a su entidad superficial total dentro de cada Sector y su localización en el territorio. El desarrollo pormenorizado de los Sectores podrá ajustar la forma de las parcelas introduciendo las correcciones necesarias para adaptarlas a la ordenación detallada.

CAPÍTULO 9.3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 9.3.1 Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Hasta tanto no se apruebe una iniciativa de sectorización y el correspondiente cambio en la categoría del suelo, las condiciones de implantación y desarrollo de los usos permitidos del suelo urbanizable no sectorizado son las establecidas con carácter general en el Capítulo 10.3.

Artículo 9.3.2 Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren cambio en la categoría del suelo.

- 1.- En el suelo urbanizable no sectorizado podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos.
- 2.- Las iniciativas de desarrollo urbanístico se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

3.- Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de Sectores y su inserción en el modelo territorial se establecen por el Plan General.

Artículo 9.3.3 **Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que no requieren cambio en la categoría del suelo.**

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la LSCM 9/01, los siguientes actos:

- a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.
- b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.

Artículo 9.3.4 **Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística.**

En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que dispone el Plan General podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.
La calificación a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.
- b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrologicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.
- d) Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios

necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.

- e) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
 - f) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
 - g) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
 - h) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
- Artículo 9.3.5 Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial.**
- Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:
- a) Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que fija el Plan General y, en su caso, el planeamiento territorial, de:
 - 1.º Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.
 - 2.º Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.
 - 3.º Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio y esparcimiento.
 - 4.º Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.
 - b) Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establece el Plan General y, en su caso, el planeamiento territorial, de:
 - 1.º Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.
 - 2.º Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.
 - c) Uso turístico, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establece el Plan General y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.

Artículo 9.3.6 Condiciones para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado.

Se observarán las siguientes condiciones;

- 1.- La iniciativa se desarrollará mediante la formulación de un Plan de Sectorización, regulado en los artículos 44 a 46 de la LSCM 9/01.
- 2.- La dimensión superficial mínima de los Sectores se establece, sin incluir en el cómputo las necesarias redes públicas de niveles supramunicipal y general, en cincuenta (50,00) hectáreas.
- 3.- El Plan de Sectorización debe garantizar:
 - la coherencia, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
 - la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el Plan General.
 - la vinculación de sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.
- 4.- Se establece el aprovechamiento unitario para los Sectores que se delimitan en el suelo urbanizable no sectorizado en $AU = 0,354889 \text{ m}^2\text{eVL/m}^2\text{s}$.
- 5.- La carga unitaria que corresponderá pagar a cada metro cuadrado de edificación de uso característico en los Sectores que se delimiten no será en ningún caso inferior a la establecida por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, y garantizará la correcta ejecución de las nuevas infraestructuras de comunicaciones, sociales y energéticas necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.
- 6.- El Plan de Sectorización deberá prever una franja de protección de 50 metros en su límite con el Suelo Urbanizable Sectorizado, para que junto a la banda de 50 metros ya prevista en el Suelo Urbanizable Sectorizado se creen bandas de 100 metros entre las dos categorías de Suelo Urbanizable.
- 7.- Se establece la necesidad de realizar un estudio de caracterización del suelo una vez conocidos los usos previstos a desarrollar establecidos en el correspondiente Plan de Sectorización.

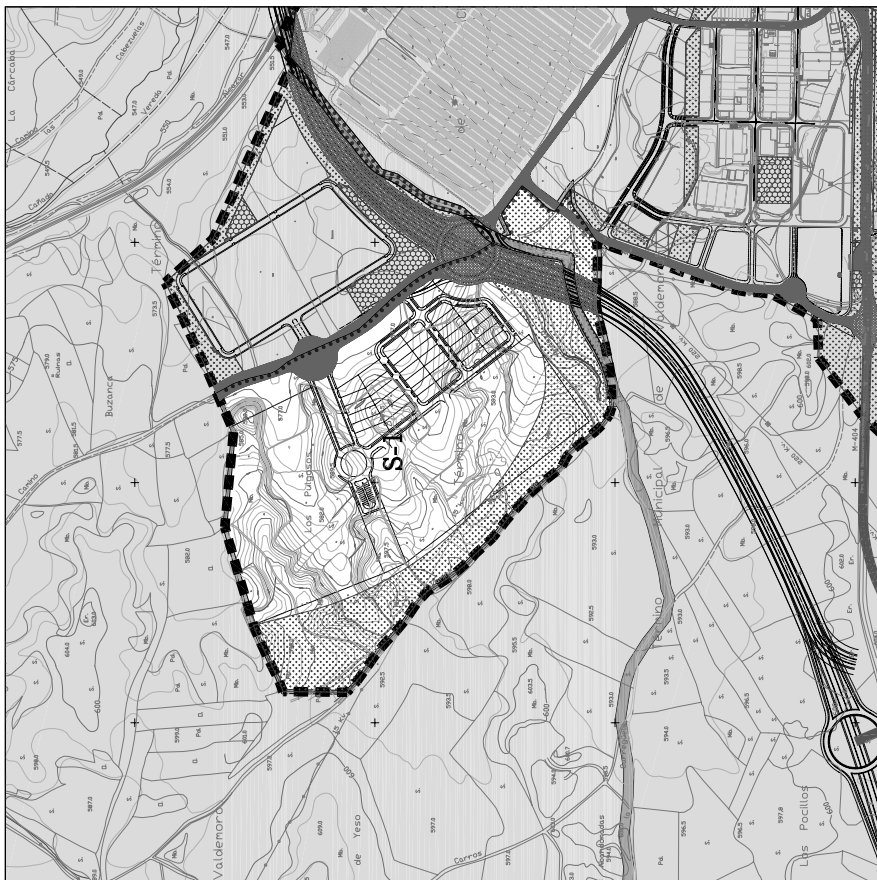
CAPÍTULO 9.4 FICHAS DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

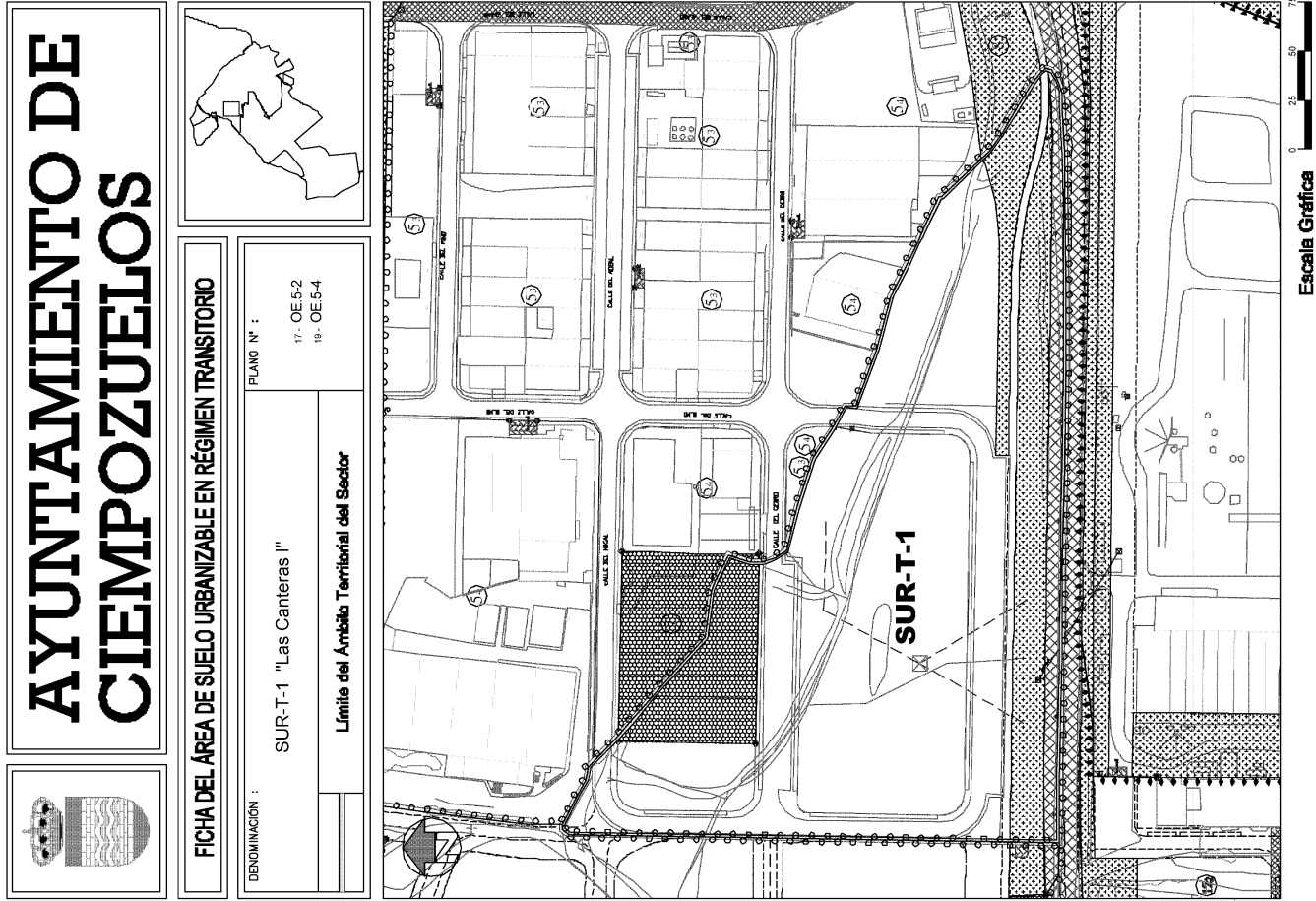
DENOMINACIÓN :	PLANO N° :
Sector S-1 "BUZANCA OESTE"	9.-O.E.4-1
Límite del Ámbito Territorial del Sector	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIEMPOZUELOS			
FICHA DE CONDICIONES DEL SECTOR S-1 "BUZANCA OESTE"			
Instrumento de Ordenación:			
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL. Sector situado al Norte del núcleo urbano. Linder: al Norte y Oeste con el Término Municipal de Valdemoro, al Este con Suelo Urbano de uso Tecnológico - Industrial y al Suroeste con la variante de la Carretera M-404. Plano referencia del Plan General 9 - O.E.4-1			
CONDICIONES PARTICULARES			
Superficie del suelo del Sector sin Redes Públicas (m2):	312.331	PLAN PARCIAL	
Superficie de suelo de las Redes Públicas interiores al Sector (m2):	165.858		
-Red Supranacional de Infraestructuras de Comunicaciones (m2):	20.628		
VS-1 y VS-2			
-Red General de Infraestructuras de Comunicaciones (m2):	9.566		
VG-1			
-Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (m2):	135.664		
EL-1, EL-2, EL-3 y EL-4			
Superficie de suelo de las Redes Públicas exteriores adscritas al Sector (m2):	0		
Superficie total del Sector más las Redes Públicas (m2):	478.189		
Tipología Edificatoria Industrial:	Edificación Aislada o Adosada		
Iniciativa de Planeamiento preferente:	Por Compensación		
GESTIÓN			
Uso global:			
Área de Reparto del suelo Urbanizable Sectorizado	Industrial		
Aprovechamiento Unitario de Reparto:	0,354889 m2e en el uso de Vivienda Libre(VL)m2s		
Carga Unitaria de Reparto:	25,90 €/m2eVL más costes derivados de la ampliación del Convenio con el Canal de Isabel II		
Uso global excluyente:	Residencial		
Uso compatible:	Los restantes		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
USO	SUELO INTERIOR AL SECTOR -m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE -m2s-	SUPERFICIE EDIFICABLE HABILITADA -m2eVL-
IND	478.189	212.130	169.704

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- El Sector integra parte de la variante de la carretera M-404, por lo que deberá considerar la aplicación de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- La ordenación de Sector deberá considerar las restricciones de uso derivadas de la Zonificación acústica establecida en el Plan General.
- El Sector se encuentra situado en un área de protección Arqueológica y Paleontológica B, por lo tanto, previamente al inicio de la ejecución del Sector se hará un estudio Arqueológico y Paleontológico, de acuerdo con las instrucciones que al respecto dicte la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico, que permita confirmar o descartar la presencia de restos de uno u otro tipo y, en su caso, definir las medidas correctoras que sea preciso aplicar.
- La calificación del suelo para equipamientos generales y supramunicipales y para vivienda de integración social es vinculante solo en cuanto a su entidad superficial. El desarrollo pormenorizado de los Sectores podrá ajustar la localización de los equipamientos y las viviendas a la ordenación pormenorizada.
- La calificación del suelo para infraestructuras generales y supramunicipales es vinculante en cuanto a su entidad superficial, al ancho de las vías y a los enlaces con los Sectores lindantes y con el suelo urbano.
- La calificación del suelo para zonas verdes y espacios libres generales, es vinculante en cuanto a su entidad superficial total dentro de cada sector y su localización en el territorio y especialmente las zonas lineales de protección de borde. El desarrollo pormenorizado de los Sectores podrá ajustar la forma de las parcelas introduciendo las correcciones necesarias para adaptarla a la ordenación detallada, sin perjuicio de que se garantice la suficiencia de otras zonas verdes especializadas de esparcimiento.
- La ordenación del Sector dará prioridad a la ubicación de la Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres colindante con el límite del Término Municipal.
- La ordenación del Sector conservará o operará el arbolado existente y, de no ser posible, lo replantará dentro del mismo ámbito.
- La ordenación del Sector creará una fachada urbana de calidad, tanto hacia el Suelo Urbano como hacia el Suelo No Urbanizable, adaptándose a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- En cuanto a medidas de Ahorro energético, el Sector cumplirá con lo previsto en el art. 21 de la Ley 2/2002.
- En cuanto a medidas de Vigilancia Ambiental, el Sector cumplirá con lo previsto en los apartados i) y j) del art. 16 de la Ley 2/2002.
- Se realizará un estudio analítico de caracterización del suelo previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Se ajustará la línea eléctrica de 15 kv que atraviesa el sector.



CAPÍTULO 9.5 SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

Artículo 9.5.1 Régimen del suelo urbanizable

El Plan General se remite al documento de Planeamiento de desarrollo que cuenta con aprobación inicial.

Artículo 9.5.2 Definición y normativa de aplicación

Se denominan áreas de suelo urbanizable en régimen transitorio aquellos ámbitos de suelo urbanizable que no han alcanzado la condición de suelo urbano, conforme establece el artículo 14 de la LSCM 9/01, a lo largo del proceso de aprobación del Plan General, quedando su ordenación remitida al documento de planeamiento de desarrollo en trámite.

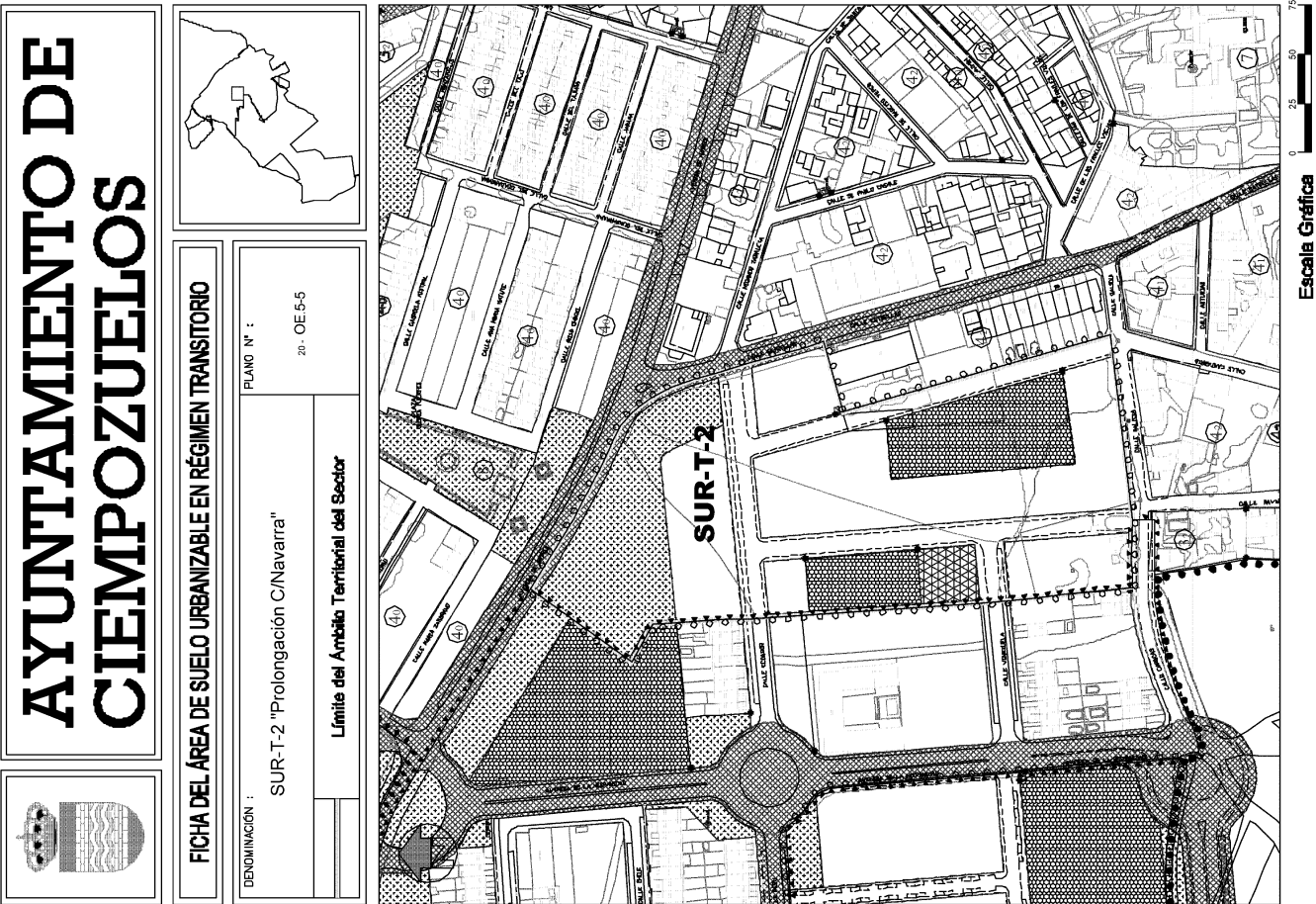
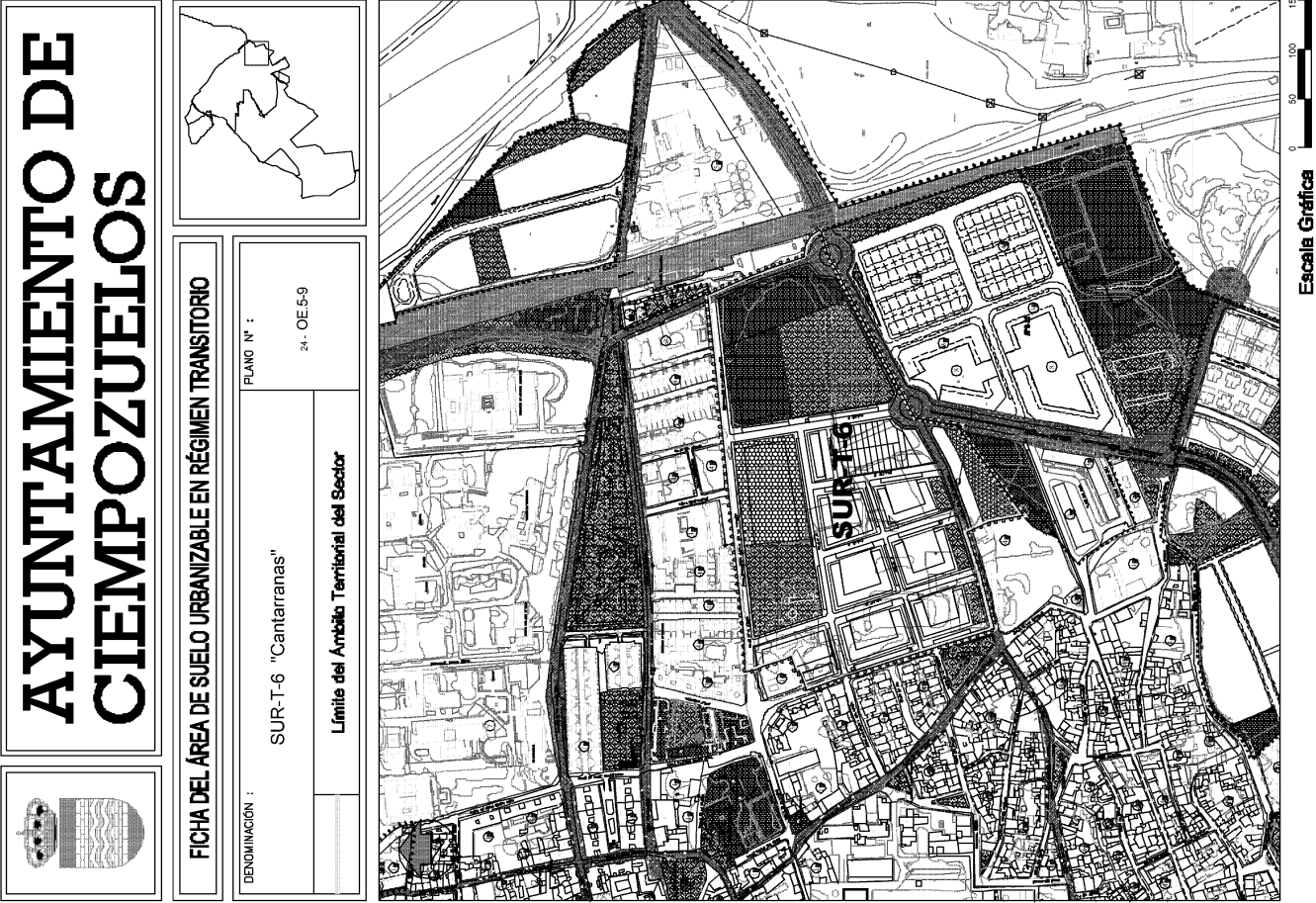
CAPÍTULO 9.6 FICHAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.

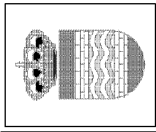
Se indica el estado de tramitación del documento de Planeamiento de cada uno de los Sectores.

- **Sector SUR-T-1 "Las Canteras I".**
Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid en febrero de 1996.
- **Sector SUR-T-2 "Prolongación calle Navarra"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en 2005.
Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados inicialmente.
- **Sector SUR-T-5 "Buenos Aires Sur"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en Mayo de 2003.
- **Sector SUR-T-6 "Cantarranas"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en Abril de 2006.
- **Sector SUR-T-8 "Buzanca-Sepes"**
Plan Parcial aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de 2005.
- **Sector SUR-T-9 "Las Canteras II"**
Plan Parcial aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de 2005.
- **Sector SUR-T-10 "La Maragata"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid en junio de 1997.
Modificación del Plan Parcial, aprobado por Pleno Municipal el 22 de septiembre de 2005
Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en febrero de 2006, y Proyecto de Urbanización aprobados inicialmente.
- **Sector SUR-T-12 "La Calderona"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en Mayo de 2003.
- **Sector SUR-T-13 "La Barrera"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en febrero de 2006.
- **Sector SUR-T-15 "Prado Redondo Sur"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno en Abril de 2005.
- **Sector SUR-T-16 "Cruz Verde"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno en Abril de 2006.
- **Sector SUR-T-18 "La Sendilla"**
Plan Parcial aprobado por la Comunidad de Madrid en Abril de 2002.
- **Sector SUR-T-19A "La Calderona"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno en Mayo de 2003.
- **Sector SUR-T-19B "Arroyo Buzanca"**
Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno en Abril de 2004.
- **Sector SUR-T-19C "Cueva de la Barrera"**
Plan Parcial aprobados definitivamente por Acuerdo de Pleno de Abril de 2006.
- **Sector SUR-T-20 "Camino de Borreguno"**
Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados inicialmente.

El SUR-T-10 podrá destinar la totalidad de su superficie a uso Terciario, Comercial, Oficinas, Hostelero y otros análogos.

El SUR-T-9 podrá destinar la totalidad de su superficie a uso Terciario, Comercial, Oficinas, Hostelero y otros análogos.





AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

FICHA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

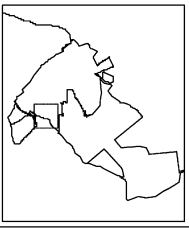
DENOMINACIÓN :

SUR-T-9 "Las Canteras II"

PLANO Nº :

17.- OE.5-2
19.- OE.5-4

Límite del Ámbito Territorial del Sector





Este sector ha quedado aplazado como suelo urbanizable en transición hasta tanto se apruebe definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido de Consejo de Gobierno de fecha 03/07/2008.

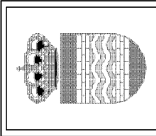
0

50

100

150

Escala Gráfica



AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

FICHA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

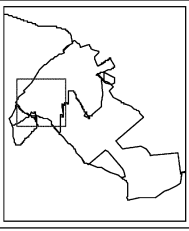
DENOMINACIÓN :

SUR-T-8 "Buzanca Sepes"

PLANO Nº :

17.- OE.5-2
18.- OE.5-3
20.- OE.5-5

Límite del Ámbito Territorial del Sector





Este sector ha quedado aplazado como suelo urbanizable en transición hasta tanto se apruebe definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido de Consejo de Gobierno de fecha 03/07/2008.

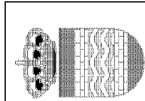
0

100

200

300

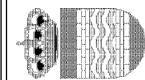
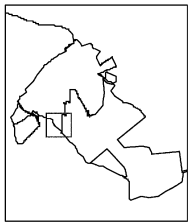
Escala Gráfica



AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

FICHA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

DENOMINACIÓN :	SUR-T-10 "La Maragata"
PLANO Nº :	19. OE.5-4
Límite del Ámbito Territorial del Sector	



AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

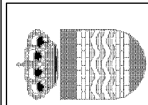
FICHA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

DENOMINACIÓN :	SUR-T-13 "La Barrera"
PLANO Nº :	20.- OE.5-5 21.- OE.5-6
Límite del Ámbito Territorial del Sector	



Escala Gráfica

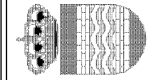
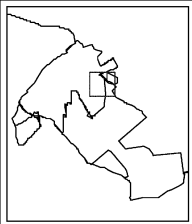
Escala Gráfica



AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

FICHA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

DENOMINACIÓN :	SUR-T-15 "Guilicho Norte"
PLANO Nº :	25. OE.5-10 26. OE.5-11
Límite del Área Territorial del Sector	



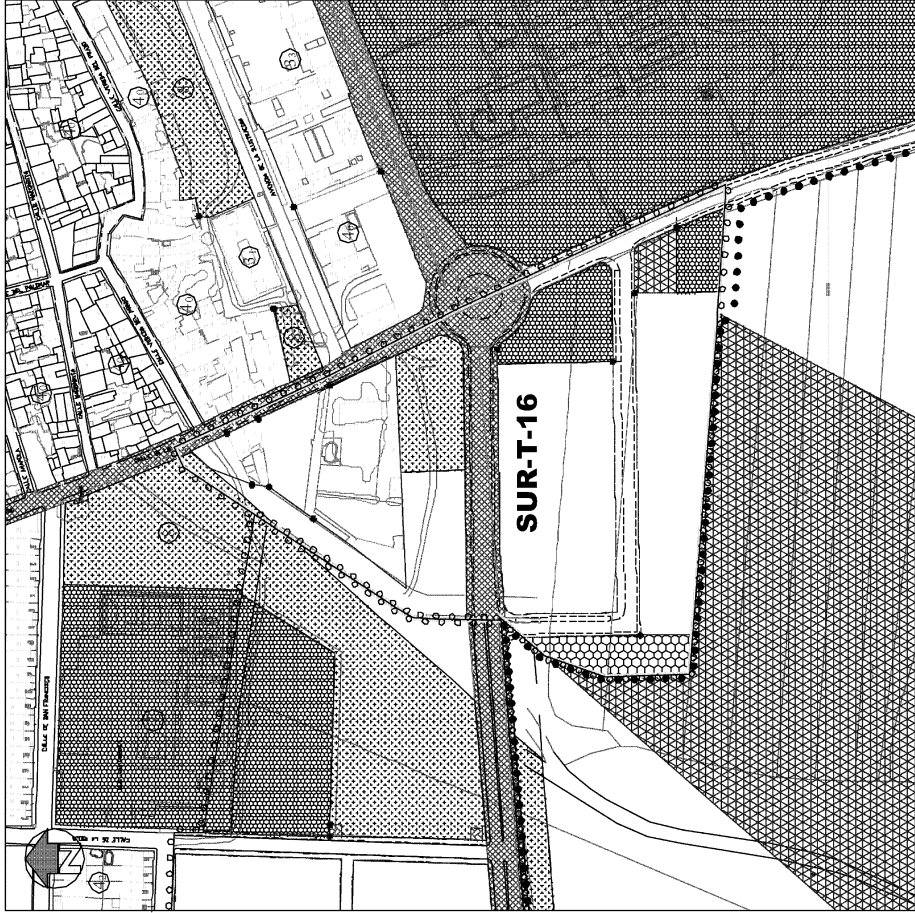
AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

FICHA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

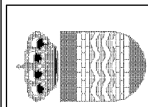
DENOMINACIÓN :	SUR-T-16 "Cruz Verde"
PLANO Nº :	26. OE.5-11
Límite del Área Territorial del Sector	



Escala Gráfica



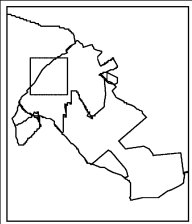
Escala Gráfica



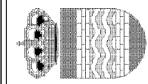
AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

FICHA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

DENOMINACIÓN :	SUR-T19 C "Cueva de la Barrera"
PLANO Nº :	18 - OE 5-3 20 - OE 5-5
Límite del Ámbito Territorial del Sector	



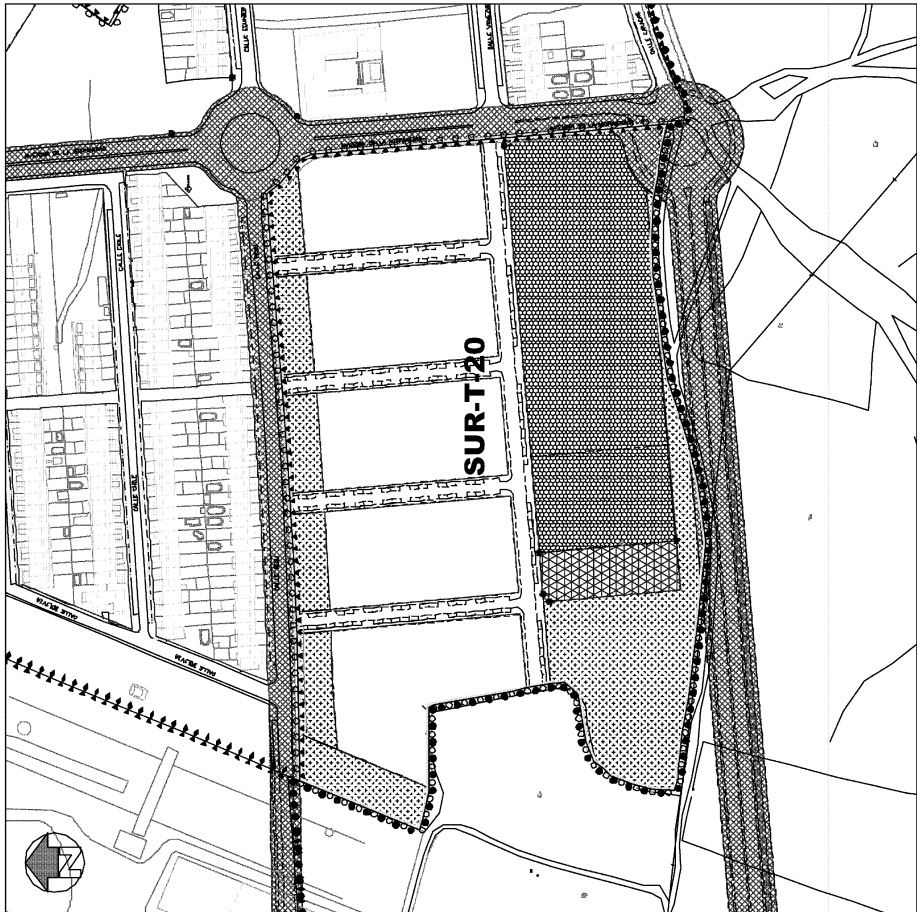
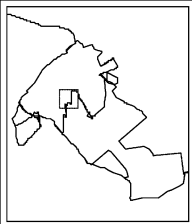
Escala Gráfica



AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

FICHA DEL ÁREA DE SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

DENOMINACIÓN :	SUR-T-20 "Camino de Borreguno"
PLANO Nº :	19 - OE 5-4 20 - OE 5-5
Límite del Ámbito Territorial del Sector	



Escala Gráfica

Este sector ha quedado aplazado como suelo urbanizable en transición hasta tanto se apruebe definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido de Consejo de Gobierno de fecha 03/07/2008.

TÍTULO 10 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 10.1 GENERALIDADES

Artículo 10.1.1 Ámbito y categorías

- 1.- Constituyen el suelo no urbanizable de protección los terrenos que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, y aquellos que el Plan General considere necesario preservar por los valores mencionados.
- 2.- Se establecen en el suelo no urbanizable de protección las siguientes categorías:
 - a) De protección por su inclusión en el Parque Regional del Sureste. Se señala en los planos con el código SNUUP-PR.
 - b) De protección por su inclusión en la zona de Especial Protección de Aves (ZEPA). Se señala en los planos con el código SNUUP-Z.
 - c) De protección del Corredor Verde. Se señala en los planos con el código SNUUP-CV.
 - d) De protección del suelo de las vías pecuarias. Se señala en los planos con el código SNUUP-VP.

Artículo 10.1.2 Régimen del suelo no urbanizable de protección.

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo no urbanizable de protección es el establecido por el artículo 9 de la LRSV 6/98 y artículo 16 de la LSCM 9/01, y los derechos y deberes de los propietarios son los dispuestos por el artículo 18 de la LRSV 6/98, complementado por lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la LSCM 9/01.

Artículo 10.1.3 Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable de protección carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaran el valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

En el suelo no urbanizable de protección no se permite el vallado de los terrenos, salvo que se vaya a realizar alguna actividad, en este caso se realizará el vallado con una malla cinégetica. Dicho vallado deberá retranquearse un mínimo de cuatro (4,00) metros medidos desde el eje del camino. En el caso de tratarse de la delimitación o vallado de una parcela en su colindancia con el dominio público pecuario, será necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural una Delimitación de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10.1.4 Criterios de utilización.

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Artículo 10.1.5 Descubrimiento de elementos de interés cultural.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con las necesidades y la protección de aquellos valores y previa resolución del Organismo o Entidad competente, que deberá ser comunicada al Ayuntamiento, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se tramite la necesaria modificación del Plan General para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación y, en todo caso, del Ayuntamiento.

Artículo 10.1.6 Degeneración de condiciones.

De acuerdo con el artículo 16.3 de la LSCM 9/01, si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución del medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

Artículo 10.1.7 Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas y vías pecuarias.

CAPITULO 10.2 PARCELACIONES RUSTICAS Y SEGREGACIONES.

Artículo 10.2.1 Parcelaciones rústicas.

1. En suelo no urbanizable de protección sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el artículo 29.3 de la LSCM 9/01 y a las restantes disposiciones aplicables.
2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. El trámite se ajustará al procedimiento de autorización previa señalado en el punto siguiente.
3. Las parcelaciones rústicas y segregaciones se solicitarán acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido.
El trámite se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá a la Consejería competente en materia de Agricultura, cuyo informe será preceptivo y, además, vinculante, caso de ser desfavorable.
4. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesario algún acto de los contemplados en este artículo, la calificación urbanística de los terrenos precisa para aquellos implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de dichos actos.
5. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria. La unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid se establece por el Decreto 65/1989, 11 de mayo, de la entonces Consejería de Agricultura y Cooperación, que la fija en 3 ha, para secano, 0,75 ha para regadío y 30 ha para monte bajo.
6. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, de las señaladas en el punto anterior, cuando se dé una de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando se pretende instalar sobre la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o red general o supramunicipal de las establecidas por este Plan General.
 - b) Cuando sea para unir la a otra, u otras, que de esta forma completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, cuando la finca matriz segregada no quede por debajo de la unidad mínima de cultivo, según establece el artículo 4.2.a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

En el caso b) anterior, deberá, asimismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con la agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.
7. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

8. Quedan exentas de cumplir el trámite de autorización para segregación de fincas rústicas las que provengan de un expediente de expropiación, que se regule por la Ley del Suelo o por la de Expropiación Forzosa.

Artículo 10.2.2 Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2,00) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única o cuando cualesquiera de los servicios discurren por espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.
 - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

CAPITULO 10.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artículo 10.3.1 Actividades permitidas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.3 de la LSCM 9/01 el suelo no urbanizable de protección, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se establecen en la legislación sectorial específica y en las condiciones específicas establecidas en este Título para cada categoría, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la propia Ley, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- c) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

Excepcionalmente se 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 con las letras a), c) y e).

Artículo 10.3.2 Obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

A. Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que, estando en el mismo Término Municipal y en suelo no urbanizable, alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso,

licencia municipal pertinentes. 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 real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B. Condiciones particulares.

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

- a) La obtención previa de calificación urbanística, así como de licencia urbanística municipal.
- La calificación determinará, exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, siendo en todo caso la superficie construida para uso de vivienda no superior a ciento veinte (120,00) metros cuadrados y edificada en una sola planta. Se interesarán de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por el Ayuntamiento y antes de proceder a dar trámite municipal a la solicitud, mediante la remisión de una copia de ésta y de un ejemplar del proyecto técnico a ella acompañado.
- Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.
- La prestación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia y en la calificación autonómica, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho.
- La cuantía de la garantía será del 10 por 100 del presupuesto de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si se acordare.
- c) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.

Artículo 10.3.3 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la extracción o explotación de recursos minerales o establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

A.- Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán autorizarse, legitimarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

B.- Condiciones particulares.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficios regulados en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

- a) La obtención previa de calificación urbanística, que deberá solicitarse a la Consejería competente en materia de Medio ambiente y Ordenación del Territorio y que versará sobre la compatibilidad con la planificación territorial regional.
- b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia, sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

Artículo 10.3.4 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos, o locales.

A.- Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.
La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 10.3.2.A.

B.- Condiciones particulares.

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

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

- a) Incoación por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a requerimiento de la Consejería competente por razón de la materia o, en su caso, de la Administración General del Estado o del Municipio, acompañado siempre de la documentación técnica correspondiente y del informe que merezca ésta.
- b) Información pública e informe de la Administración General del Estado y de las Consejerías competentes por razón de la materia y del Municipio, a cuya iniciativa no se deba el expediente, por plazo común mínimo de quince días, cuya apertura se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión en ella.
- c) Acuerdo resolutorio de la Comisión de Urbanismo de Madrid que será motivado. Este acuerdo se producirá y notificará a la Consejería o la Administración a cuya iniciativa se hubiera incoado el procedimiento dentro de los tres meses siguientes a la formalización efectiva de dicha iniciativa.

- 2) El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior y si fuese distinto, el beneficiario de la calificación, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados en la realización de las obras, construcciones o instalaciones correspondientes.
A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no se dará curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado plan de restauración.

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

Artículo 10.3.5 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las infraestructuras complementarias al servicio de la carretera.

A.- Superficie mínima de los terrenos

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.
La superficie mínima será la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.
La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 10.3.2.A.

B.- Condiciones particulares

1. La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este artículo estarán sujetas al procedimiento regulado en la correspondiente legislación de carreteras con las siguientes particularidades:

- a) Respecto de las áreas de servicios, la Consejería de Transportes e Infraestructuras o, en su caso, el órgano competente de la Administración estatal, solicitará a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.
- b) Las obras, construcciones y usos considerados como instalaciones complementarias al servicio de la carretera precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.
- c) Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En estos supuestos, el titular de la actividad estará sujeto a la obligación de cesión gratuita al municipio de una parte del aprovechamiento urbanístico, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte la Administración municipal, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.

La cuantía del canon será como mínimo del cinco (5) por ciento y como máximo del diez (10) por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones y implantación de las actividades y los usos correspondientes. La de la entrega alternativa no será inferior a una superficie igual al veinticinco (25) por ciento de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formación de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

2. La Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quienes deberán evacuarlo en plazo no superior a quince (15) días.

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

Artículo 10.3.6 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo.

A.- Superficie mínima de los terrenos

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima de tres hectáreas (3 ha).

La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 10.3.2.A.

B.- Condiciones particulares

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

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

La calificación precisará, además de las características del aprovechamiento urbanístico que otorga y legítima y de las condiciones para su materialización, la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar y realizar los valores naturales de los terrenos y su entorno, que nunca podrá ser inferior al 50 por 100 de la superficie total de dichos terrenos. Deberá interesarse directamente de la Comunidad de Madrid, tramitándose por el siguiente procedimiento:

 - a) Solicitud presentada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.
 - b) Información pública e informe de la Administración General del Estado, de las restantes Consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud y del o de los Municipios interesados, por plazo común de un mes como mínimo, debiéndose anunciar la apertura de este trámite en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.
 - c) Audiencia del interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos.
 - d) Resolución motivada de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
 - e) Solicitud, en su caso, al interesado por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de evaluación de impacto ambiental y territorial.

2. El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de la calificación y licencia.
A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe del diez (10) por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen éstas.
3. La cobertura por licencia en vigor.
Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado y nunca superior a diez (10) años.
La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como, del estudio del impacto ambiental presentado ante la Comunidad.
El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia, así como de la calificación urbanística presupuesto de la misma, y el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.
4. El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior, del titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, conforme al correspondiente plan de restauración. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.
5. La cesión gratuita al Municipio de una parte del aprovechamiento urbanístico, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte la Administración municipal, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.
La cuantía del canon será como mínimo del cinco por ciento y como máximo del diez (10) por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. La de la entrega alternativa no será inferior a una superficie igual al veinticinco por ciento de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.
La materialización y formación de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

Artículo 10.3.7 Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

Las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de este Plan General, que puedan estar o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

- a) Edificaciones e instalaciones catalogadas: las actuaciones sobre estos elementos se regularán directamente por las determinaciones del Título 7 Normas Generales de Protección del presente Plan General, no afectando las condiciones del presente Capítulo sino en lo referente al trámite de autorización para las posibles obras que sean de aplicación, según lo dispuesto en los artículos anteriores, quedando asimismo vinculadas a la parcela sin posibilidad de segregación.
- b) Edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, en aplicación de la presente Normativa, en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en los artículos 10.3.2 y 10.3.3, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.
- c) Obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios del artículo 20.1.b) de la LSCM 9/01 y que habrán de ser demolidos cuando lo acordare el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.
- d) Edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación. En ellos, se permite el cambio de actividad, previa solicitud y aprobación de los Organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.

Artículo 10.3.8 Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas.

- a) La edificabilidad máxima sobre parcela se fija en 0,10 m² para construcciones agropecuarias y ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie máxima construida para vivienda.
En la superficie edificada se incluirán todos los elementos que formen parte de la construcción, tanto sobre como bajo rasante.
- b) La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas o siete (7,00) metros para construcciones agropecuarias y una (1) planta o cuatro (4,00) metros para vivienda.
- c) Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de cinco (5,00) metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales, tanto generales como municipales, relativas a vías de comunicación que sean más restrictivas, así como las disposiciones específicas indicadas más adelante.
- d) No se establece índice de ocupación quedando este limitado por el resto de las condiciones.

Sin embargo, sólo se podrá actuar sobre el treinta por ciento (30 %) de la superficie de la parcela incluyendo la parte edificada, debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

- e) Sólo se podrán cerrar las fincas, previa licencia municipal, con los materiales propios de la zona y con las artes constructivas tradicionales, no pudiendo superar en ningún caso ciento cincuenta centímetros (1,50 m) de altura.

Artículo 10.3.9 Condiciones de excepción.

La Comisión de Urbanismo de Madrid podrá conceder excepciones en el cumplimiento de las condiciones a), b) y c) del artículo anterior para los supuestos siguientes:

- a) Respecto al exceso de edificabilidad sobre el señalado cuando se justifique su mayor necesidad para el conveniente funcionamiento de la instalación.
- b) Respecto al exceso de alturas para aquellas instalaciones en que queden suficientemente justificado como pueda ser un silo, etc., siendo motivo suficiente para que el promotor realice un Estudio de Impacto Ambiental , a la vista del cual la citada Comisión decidirá.
- c) Respecto a los menores retranqueos, cuando se den condiciones sobre la finca que lo aconsejen siempre que, para adosarse al lindero, que no sea vía pública o camino rural, cuente con el permiso del propietario colindante pudiendo quedar esta circunstancia inscrita como carga al margen de la inscripción registral de la finca colindante.

Artículo 10.3.10 Condiciones higiénicas y de seguridad.

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión de Urbanismo de Madrid, solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Normas, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de resituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseoso se regularán por la Normativa establecida.

Artículo 10.3.11 Condiciones Estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior, o de cubierta.

Se utilizará en cualquier caso cubierta inclinada con un ángulo máximo respecto al plano horizontal de treinta grados sexagesimales (30°).

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implanten, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red nacional², provincial, comarcal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determinan, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m) y siempre que no se instalen en suelo con categorías de especial protección por sus condiciones de paisaje, en donde queda expresamente prohibidos. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios las determinarán los Servicios Técnicos Municipales y en ningún caso superarán los cuatro (4,00) metros de altura y cinco (5,00) metros de longitud.

² En las carreteras estatales se ha de tener en cuenta la prohibición de publicidad que establece el artículo 24 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

CAPÍTULO 10.4 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR RAZÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Artículo 10.4.1 Ámbito de aplicación.

Lo constituye el suelo del Parque Regional del Sureste (SNUP-PR), la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) (SNUP-Z) y el suelo de las vías pecuarias (SNUP-VP).

Artículo 10.4.2 Condiciones específicas.

1.- Estos suelos están sometidos al régimen jurídico establecido, en cada caso, por:

- a) La Ley 6/1994, de 28 de junio, de Declaración de Parque Regional entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. Decreto 27/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

Como existen unas explotaciones mineras dentro del suelo del Parque Regional, se estará a lo dispuesto en su artículo 10.6.3 c) de cara a permitir nuevas explotaciones.

Asimismo se cumplirá con lo establecido en el artículo 32 Bis de la Ley 7/2003, de 20 de marzo, de modificación de la Ley 6/1994.

- b) La Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificada por la Ley 40/1997, de 5 de noviembre y por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre.

- c) La Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias, en el suelo de las vías pecuarias.

2.- Excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la LSCM 9/01, podrán autorizarse las actuaciones específicas previstas en la legislación sectorial, compatibles con el mantenimiento del interés especial de carácter natural del suelo.

3.- Podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categorización del suelo.

El régimen de aplicación sobre estas actuaciones está regulado en los artículos 25 y 161 de la LSCM 9/01.

Artículo 10.4.3 Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Debido a la dificultad de delimitar exactamente el trazado de las vías pecuarias desde el Plan General será necesario, previa a la concesión de licencia o aprobación del planeamiento que desarrolle el Plan General, el informe o certificado de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para toda actuación que se pretenda, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.

- Vías Pecuarias que transcurran o colinden con suelo urbano y urbanizable sectorizado:
 - Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- No discurrirán por el dominio público pecuario viales de nueva creación de acuerdo al artículo 43 de la Ley 8/98, donde prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito a motor no agrícola.
- No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.) de nueva creación. Siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.
- Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas ...), y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.
- Las vías pecuarias interiores a los ámbitos o colindantes serán acondicionadas como parques lineales constituidos por un paseo entre 1 m y 6 m de ancho, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granito, pizarras o cualquier otra piedra natural. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura, y se les aplicará al menos 7 riegos durante los dos primeros años de plantación y cinco de ellos se realizarán durante el período estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.
- Red de Vías Pecuarias que transcurran o colinden con suelo urbano no sectorizado y no urbanizable de especial protección:
 - Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 - No discurrirán por el dominio público pecuario viales de nueva creación. Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, realizándose a distinto nivel.
 - No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.) de nueva creación. Siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.
 - Los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán un máximo de 5 metros de ancho más cunetas, el material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura, y se les aplicará al menos 7 riegos durante los dos primeros años de plantación y cinco de ellos se realizarán durante el período estival.
 - En las vías pecuarias que transcurran o limiten con este tipo de espacios se debe establecer un perímetro de seguridad en el frente de la extracción con la vía pecuaria de al menos 30 m desde el límite exterior del dominio público pecuario. Igualmente es necesario el vallado del perímetro para evitar accidentes ligados a los usos prioritarios, compatibles y complementarios definidos por la legislación de vías pecuarias. Se debe situar entre el frente de explotación y la zona de seguridad una pantalla vegetal.

- j) Se prohíben las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.
- k) Se prohíbe la apertura de vías rodadas excepto para uso rural, agrícola o forestal.
- l) Se prohíbe cualquier tipo de vertido.
- m) Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente. Únicamente se permiten aquellas instalaciones desmontables asociadas a los usos recreativo, de ocio, de esparcimiento con dimensiones máximas de dieciséis (16,00) metros cuadrados edificados por cada mil (1.000,00) metros cuadrados de suelo, en una planta, con altura máxima de cuatro (4,00) metros; el material de cerramiento será preferentemente de madera y la cubierta de fibras vegetales.

CAPÍTULO 10.6 NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Artículo 10.6.1 Definición del núcleo de población.

A efectos de aplicación de estas Normas, se entenderá por núcleo de población, el constituido como mínimo por cuatro (4) viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- 1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a una hectárea y media (1,5 ha), en regadío, o tres hectáreas (3 ha) en secano.
- 2. La distancia entre los centros de cada dos (2) viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro (4) viviendas antes citadas, no sea menor de doscientos (200,00) metros.
- 3. Que las cuatro (4) viviendas estén afectadas por más de un servicio común: abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica.

Artículo 10.6.2 Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable.

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en suelo no urbanizable, cumpla las siguientes condiciones:

- a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.

El transporte de los elementos extraídos hasta su destino final no se realizará por el dominio público pecuario, en virtud del artículo 43 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, debiéndose realizar por el interior de la explotación.

Si fuera necesario que los camiones crucen, en el ámbito de la explotación, el dominio público pecuario el cruce se realice a distinto nivel. En la vía pecuaria se colocarán señales institucionales de vía pecuaria. El cruce deberá ser autorizado por la Dirección General de Agricultura.

Todos los cruces del vial de acceso con el dominio público pecuario no pueden ser asfaltados y serán señalizados en el camino de acceso con señales de "Paso de Ganado" y "Stop", teniendo preferencia el tránsito por la vía pecuaria. La capa de rodadura del cruce debe estar en buenas condiciones y debe ser regada las veces necesarias para evitar el levantamiento de polvo por el tránsito de camiones. Los cruces deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

El proyecto de restauración en la zona que afecte al dominio público pecuario deberá ser remitido a la Dirección General de Agricultura para su informe.

CAPÍTULO 10.5 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SUS VALORES APRECIADOS POR EL PLAN GENERAL.

Artículo 10.5.1 Ámbito de aplicación.

Lo constituye el suelo categorizado como Corredor Verde (SNUP-CV).

Artículo 10.5.2 Condiciones específicas de las actuaciones en el suelo del Corredor Verde

1.- En conformidad con el Acuerdo del Pleno de la Junta Rectora del Parque Regional entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, para evitar afecciones periféricas al Parque Regional y a la Zona de Especial Protección de Avifauna, en su límite con suelo urbanizable, en los desarrollos urbanísticos previstos en las proximidades de los límites de la ZEPA, el LIC y el Parque, se establecen unas zonas como áreas amortiguadoras de posibles impactos no deseados; la protección se extiende sobre una franja de cien (100) metros de ancho.

2.- Se establecen las siguientes condiciones:

- h) Se prohíbe la tala de arbolado característico de los ecosistemas de la zona y aquellas especies que posean valor científico o sean curiosidad natural. Se exceptúan de lo anterior los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.

- i) 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.

- b) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda, una vez justificada su necesidad para la explotación por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, habrá de tener una superficie mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados en secano y siete mil quinientos (7.500,00) metros cuadrados en regadío, según Decreto de la Comunidad de Madrid, 65/1989, de 11 de mayo.
- c) Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de diez (10,00) metros con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas de quinientos (500,00) metros respecto del límite de los restantes sectores de los planos de zonificación y de doscientos (200,00) metros respecto del centro de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

CAPITULO 10.7 CONDICIONES PARTICULARES DE TRAMITACION DE OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.7.1 Tramitación de solicitudes para información previa.

Al objeto de evitar gastos innecesarios, se establece la posibilidad de que las personas o entidades interesadas en realizar obras e instalaciones en suelo no urbanizable puedan presentar una solicitud de Informe Previo sobre la viabilidad de la propuesta, y con arreglo al cual puedan desarrollarse los proyectos técnicos.

La solicitud se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- a) Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que realiza la solicitud.
- b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
- c) Plano catastral de la finca, a escala mínima 1:2000, con su superficie, la ubicación prevista para la construcción, distancias a los linderos y la situación de las edificaciones existentes en un radio mínimo de doscientos (200,00) metros.
- d) Descripción del conjunto, de sus dimensiones, de las edificaciones e instalaciones que se pretende implantar y su relación con la finalidad prevista, haciendo mención expresa sobre la forma en que se cumplen las condiciones de estas Normas.
- e) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. Si se trata de instalaciones industriales, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable, descripción del proceso productivo y su clasificación en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- f) Forma en que se resolverán los accesos y servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica.
- g) Plan de restauración ambiental y programa de forestación.
- h) Relación de los propietarios de las parcelas colindantes en un radio mínimo de doscientos (200,00) metros, especificando nombre, apellidos y dirección postal.

Presentada la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, los Servicios Técnicos emitirán el correspondiente informe.

Antes de ello, y al objeto de evitar la indefensión de aquellos que pudieran verse afectados por las obras o instalaciones que se pretendan, el Ayuntamiento les comunicará personalmente y en el tablón de edictos, por tiempo de diez (10) días.

Las comunicaciones de posibles afectados determinarán a su vez los correspondientes informes de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

De resultar favorable el informe municipal, se dará traslado al Órgano competente de la Administración autonómica, para continuar su tramitación de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo 10.3.

La resolución del trámite, con los condicionantes que en su caso se establecieran, permitirá al peticionario redactar el correspondiente Proyecto y solicitar licencia de construcción que otorgará el Ayuntamiento directamente.

Artículo 10.7.2 Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable.

Los proyectos de construcción o instalaciones que se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, como consecuencia de las condiciones establecidas a una solicitud de "Informe Previo", se otorgarán por el Ayuntamiento sin más requisitos que la comprobación del cumplimiento en el Proyecto correspondiente de los requisitos establecidos, con arreglo a los requisitos generales para otorgamiento de licencias.

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES S-1, S-9, S-10 Y LAS UNIDADES UA-1A Y UA-1B DE CIEMPOZUELOS.

En Ciempozuelos, a 5 de Mayo de 2004.

REUNIDOS

De una parte D. Pedro. A. Torrejón García, Alcalde Presidente, interviniendo en nombre y representación del Ayuntamiento de Ciempozuelos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de Abril y el RDL 781/1986 de 18 de Abril.

De otra parte D. Enrique Muñoz Rodríguez, con NIF 50.717.737.T y domicilio en la calle Gran Vía, 69 de Madrid, interviniendo en representación de la sociedad MUNOZ FRAILE, S.A. en virtud de los poderes otorgados ante el Notario D. Francisco José de Lucas Fernández, con el N° de protocolo 3864, de fecha 4 de noviembre de 1992 y D. José Luis del Olmo Lozano, con NIF 51.900.541 y domicilio en la calle Padre Damián, 43, interviniendo en representación de la sociedad ESPAÑOLA DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO ESPRODE, S.L. (en adelante ESPRODE) con CIF N° B81149429, en virtud de los poderes otorgados ante el Notario D. Rafael Vallej Zapatero, con el N° 4.852 de protocolo, de fecha 18 de noviembre de 1997.

Ambas partes comparecen al objeto de suscribir el presente Convenio Urbanístico, asistido por D. Angel de la Casa Monge, como secretario del Ayuntamiento de Ciempozuelos, a fin de dar fe del acto y:

EXPONEN

Primero. Que los propietarios de los Sectores y las Unidades de Actuación referidas en el encabezamiento, tienen intención de efectuar con carácter inmediato el desarrollo urbanístico de estos ámbitos.

Segundo. Que el Ayuntamiento de Ciempozuelos, estima como una de sus prioridades en el desarrollo urbano, que puedan ponerse en marcha los ámbitos de planeamiento que se sitúan en la entrada al municipio y se articulan entorno a la M-404.

Tercero. Que con objeto de mejorar sustancialmente el acceso principal por la Carretera M-404 a Ciempozuelos, se considera necesario proceder a una reordenación de su sección viaria, así como a la creación de una nueva glorieta que permita accesos alternativos al pueblo.

Cuarto. Que el Ayuntamiento de Ciempozuelos ha tramitado dos Avances del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, que expresa con carácter estratégico los usos admisibles y los usos prohibidos que deben situarse a ambas márgenes de la Carretera M-404 en su tránsito por el municipio.

Por todo ello, los comparecientes,

ACUERDAN

Primero. Que por los propietarios privados a través del Sistema de Compensación, procederán al desarrollo de los sectores y de las Unidades de Elección de conformidad a lo establecido en las fichas incorporadas en la propuesta urbanística que queda adjunta al presente convenio.

Dichos desarrollos respetarán el criterio establecido en el esquema adjunto y cuya precisión deberá obtener la aprobación de la ~~Dirección General de Urbanismo~~ ~~del Ayuntamiento de Ciempozuelos~~ ~~de la sociedad ESPRODE, S.L.~~

Carreteras tanto en lo referido a la localización y dimensión de la glorieta, como a las características del desdoblamiento de la M-404.

Segundo.

La ejecución de las obras de urbanización de la glorieta y del desdoblamiento de la carretera desde el término municipal hasta la glorieta existente que da acceso al polígono Industrial de SEPES, debería ir a costa de los Sectores y Unidades que colindan con la referida carretera y en proporción a sus aprovechamientos urbanísticos y de acuerdo con la siguiente imputación porcentual de costes:

- Sector S-1:	16,27%
- Sector S-9:	27,39%
- Sector S-10:	23,25%
- UA-44:	16,19%
- UA-38:	13,90%

No obstante, la ejecución de las obras de urbanización, se realizarán por los suscriptores del presente convenio en la proporción que se señala:

La sociedad MUÑOZ FRAILE, S.A. el 46,66% de la obra.
La sociedad ESPRODE, S.L. el 53,34% de la obra.

El Ayuntamiento de Ciempozuelos se compromete a que las empresas signatarias del presente convenio, recuperen la inversión anticipada que a van a realizar del 13,90% del coste de la obra. A tal fin, el Ayuntamiento de Ciempozuelos, se compromete a que el nuevo P.G.O.U. incorpore esta obligación que ahora se asume, a todas las Unidades de Elección colindantes con la carretera M-404 desde el término municipal, hasta la rotonda de acceso al polígono de SEPES y en las proporciones señaladas en esta misma estipulación.

Tercero. Cada ámbito de planeamiento de desarrollo ejecutará a su costa la parte de vías laterales de servicio que le atraviese,

El sector S-9 cederá la totalidad del suelo por el que atraviesa el viario Este de comunicación desde la glorieta de nueva construcción hasta el viario del sector S-19, con un ancho total de 13 m. de calzadas, excluyendo aceras, si bien solo ejecutará el 50% de la calzada del viario.

Cuarto.

Que por la sociedad ESPRODE, S.L. como propietario mayoritaria de los suelos del Sector S-10, se procederá a efectuar la nueva conexión desde la glorieta de nueva creación en la M-404, hasta la plaza de toros, así como a su asfaltado y dispondrá de un ancho total de 13 m. de calzadas, excluyendo las aceras. Su urbanización definitiva irá a cargo de los Sectores que en su momento, de acuerdo con el nuevo P.G.O.U., contengan este viario y que constituirá parte de las redes públicas municipales. La referida obra se ejecutará con carácter inmediato en el ámbito del sector S-10 e inmediatamente después, a disponer de la totalidad de los suelos del trazado desde este Sector S-10 hasta la comunicación con el cinturón de circunvalación junto a la plaza de toros.

En el supuesto de que la sociedad ESPRODE, S.L. no pueda obtener la autorización de la totalidad de los propietarios por los que discurre este viario para su ejecución, el Ayuntamiento procederá a tramitar el correspondiente expediente urbanístico, así como el planeamiento necesario, a fin de que este sistema viario pueda ser ejecutado, adquiriendo ESPRODE, S.L. el compromiso del abono de los gastos económicos que se deriven para la adquisición de los suelos.

En el plazo máximo de dos meses desde la suscripción del presente convenio, la sociedad ESPRODE, S.L. comunicará al Ayuntamiento de Ciempozuelos ~~del Ayuntamiento de Ciempozuelos~~ ~~de la sociedad ESPRODE, S.L.~~

totalidad del suelo o si es preciso que se inicie el proceso de planeamiento referido en el párrafo anterior.

Como contrapartida, los suelos que ESPRODE abone como gastos del Ayuntamiento por las expropiaciones de suelo, serán considerados como aportaciones de este suelo y por dicha sociedad mercantil, a las redes públicas dentro de los sectores de desarrollo del planeamiento que el P.G.O.U. delimite.

Este viario deberá tener el trazado adecuado a su función y bajo el mismo deberá localizarse la red de saneamiento necesaria que prevea la evacuación de aguas para el potencial crecimiento de Ciempozuelos correspondiente a esta cuenca, tal y como prevén los Avances de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana formulados por el Ayuntamiento.

Quinto.

La ordenación que introduzca la modificación puntual del Sector S-10, incorporará la previsión de la creación de un edificio donde se concentren y desarrollen las actividades correspondientes a las dotaciones y equipamientos sociales de cesión obligatoria al municipio. Este edificio, deberá quedar integrado y colindante a los edificios comerciales que se proyecten, pudiendo por tanto participar de las infraestructuras y particularmente de los aparcamientos de la actividad comercial.

Sexto.

Los propietarios del Sector S-9 preverán en el desarrollo de planeamiento la continuidad del viario que desde la glorieta de nueva creación, debe conectar con el viario de borde del Sector S-19, así como la ejecución de la red de saneamiento correspondiente a los aprovechamientos de cada sector, hasta su conexión con el emisario de aguas residuales construido por la Comunidad de Madrid, como parte del sistema integral de saneamiento de la población.

Séptimo.

El Ayuntamiento de Ciempozuelos se compromete a incluir en el nuevo P.G.O.U. del municipio, la modificación de los usos industriales del conjunto de los Sectores y de la UA-44 que permanecen como tales usos con carácter de principales en las fichas del documento de Propuesta Urbanística y ello a fin de adecuarlos a los objetivos de los Avances formulados para el P.G.O.U., transformándolos en usos terciarios, comerciales, de oficinas, hosteleros y otros análogos.

Octavo.

El presente convenio se tramitará y aprobará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Y en prueba de conformidad, firman el presente Convenio Urbanístico en Ciempozuelos, a 5 de Mayo de 2004.

PROPUESTA URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- S-1 "LAS CANTERAS I"
- S-9 "LAS CANTERAS II"
- S-10 "LA MARAGATA"
- UA-1A "GRANJA DOS TORRES"
- UA-1B "GRANJA DOS TORRES"

DE LAS NNSS DE CIEMPOZUELOS

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es formular de manera justificada, una propuesta al Ayuntamiento de Ciempozuelos, para el desarrollo y gestión urbanística de las unidades de ejecución que se relacionan:

a).- Sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS:

- S-1 "Las Canteras I"
- S-9 "Las Canteras II"
- S-10 "La Maragaia"

b).- Unidades de Actuación en Suelo Urbano de las NNSS:

- UA-1A "Granja dos torres"
- UA-1B "Granja dos torres"

Este conjunto de Unidades de Ejecución de las NNSS vigentes, se sitúan en ambos lados de la carretera M-404, a la entrada del pueblo, por lo que constituyen un área territorial de gran importancia.

La propuesta tiene como objeto establecer una ordenación -a nivel de estudio previo-, del conjunto del territorio afectado y que sirva de esquema director para el desarrollo de planeamiento de las diversas unidades. Ordenación complementada con las determinaciones en cuanto a contenido de derechos y obligaciones que permita su ejecución ordenada y regulada.

2.- PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN DE REFERENCIA

La propuesta que se formula tiene como punto de partida las NNSS vigentes, el Plan Parcial del Sector S-10 aprobado definitivamente, así como el Plan Parcial del Sector S-1, aprobado también con carácter definitivo.

El planeamiento ha elaborado en los tres últimos años dos Avances del nuevo Plan General del municipio, que prevé la alteración de usos en el Área Sur de la carretera M-404, evitando plantear usos industriales en ella para evitar conflictos con los usos residenciales existentes y previstos por los referidos avances de planeamiento.

Por último, existe una nueva legislación urbanística, Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que tiene acogida la propuesta que se formula, respetando sus determinaciones.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

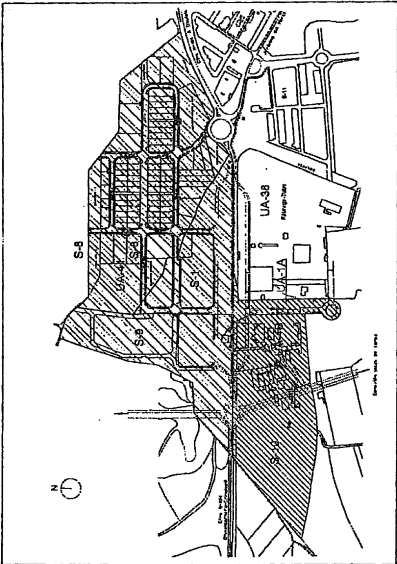
A fin de concretar el conjunto de parámetros urbanísticos que definen su contenido, se abordan los siguientes aspectos:

- A.- Consideraciones respecto a la ordenación del área afectada.
- B.- Consideraciones respecto a la clasificación del suelo.
- C.- Delimitación del ámbito de la actuación y divisiones en Unidades de Ejecución.
- D.- Planeamiento de desarrollo de cada Unidad de Ejecución. Asignación de los sistemas de actuación y determinaciones sobre la equidistribución y la urbanización.
- E.- Consideraciones sobre las edificabilidades.
- F.- Consideraciones sobre los usos pormenorizados.
- G.- Consideraciones sobre las cesiones de redes públicas.
- H.- Consideraciones sobre las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor del municipio.

ÍNDICE

- 1.- OBJETO DEL DOCUMENTO
 - 2.- PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN DE REFERENCIA
 - 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - A.- Consideraciones respecto a la ordenación del área afectada.
 - B.- Consideraciones respecto a la clasificación del suelo.
 - C.- Delimitación del ámbito de la actuación y división en unidades de ejecución del suelo urbanizable sectorizado, del suelo urbano no consolidado y del suelo urbano consolidado.
 - D.- Planeamiento de desarrollo de cada unidad y sector, asignación de los sistemas de actuación y determinaciones sobre la equidistribución y la urbanización.
 - E.- Consideraciones sobre las edificabilidades.
 - F.- Consideraciones sobre los usos pormenorizados.
 - G.- Consideraciones sobre las redes públicas.
 - H.- Consideraciones sobre las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor del municipio.
 - 4.- RESUMEN DE LA PROPUESTA: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
 - 5.- SOLICITUD
 - 6.- DOCUMENTACIÓN JURÍDICA. TÍTULOS DOMINICALES
- ANEXO:
Propuesta de Convenio Urbanístico.

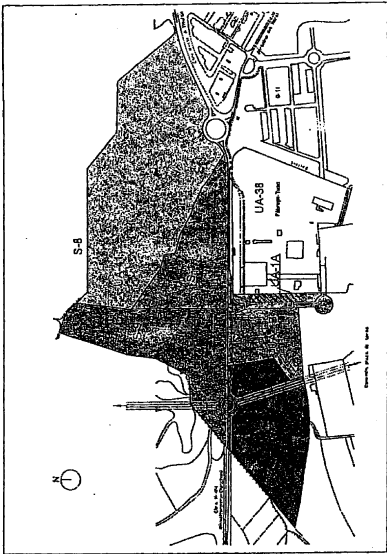
B.- Consideraciones respecto a la clasificación de suelo



- 1º.- Los suelos situados al Norte de la M-404 disponen de una clasificación de Suelos Aptos para Urbanizar según las NNSS vigentes y que de conformidad con la nueva legislación urbanística disponen de la clasificación de **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**.
El Sector S-1 dispone de Plan Parcial y Proyecto de Compensación definitivamente aprobados. Deberá presentar el Proyecto de Urbanización con respeto al esquema director que se propone.
El Sector S-9 efectuará el planeamiento de desarrollo que su clase de suelo requiere (Plan Parcial) y en su ejecución los proyectos de parcelación y urbanización.
Los suelos situados al Sur de la M-404, disponen de dos clasificaciones de suelo distintas conforme a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
El Suelo Urbano No Consolidado constituido por las Unidades UA-1A y UA-1B.
El Suelo Urbanizable Sectorizado constituido por el Sector S-10.
La Unidad UA-1A, tiene construida una parte importante de la edificación industrial autorizable, si bien no ha tramitado el preceptivo planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle).
La Unidad UA-1B, no ha desarrollado actividad alguna ni de planeamiento ni edificatoria desde la aprobación de las NNSS. No obstante, dispone de un conjunto de edificaciones adosadas preexistentes de carácter industrial.
El Sector S-10 dispone de Plan Parcial aprobado con carácter definitivo y de Proyecto de Compensación también aprobado con carácter definitivo, si bien no han sido inscritas las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad.
- 2º.-

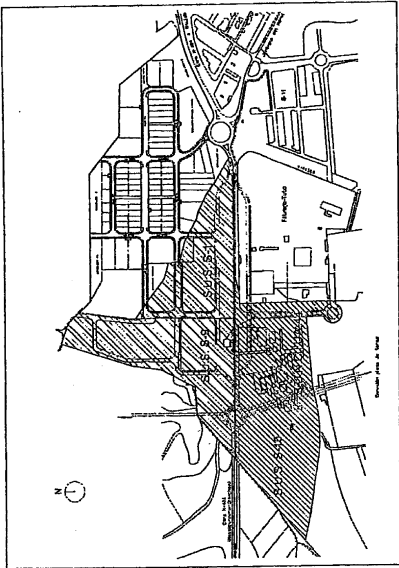
Como conclusión de estas consideraciones, se presentan las fichas urbanísticas de las Unidades de Ejecución donde se precisa para cada unidad, todas las características arriba referidas.

A.- Consideraciones respecto a la ordenación del área afectada



- El esquema director que se indica como propuesta de nueva ordenación, permite ver las Unidades de Ejecución afectadas por la propuesta y su interrelación.
En todo caso, se parte de dos conceptos básicos:
1º.- Por la importancia del lugar y como punto de acceso a Ciempozuelos, cualquier actividad debe implantarse resolviendo los problemas de accesibilidad, tanto a la población como a las actividades que localiza. En este sentido, debe procederse a la duplicación de la capacidad de la M-404, para acceso directo a Ciempozuelos y disponer además de vías de servicio laterales para acceso a las actividades proyectadas. La accesibilidad a las áreas Norte y Sur, se realizará mediante la disposición de una rotonda con las características y distancias que determine la Dirección General de Carreteras.
2º.- Habida cuenta de la estrategia urbanística, tanto de las NNSS vigentes como de los Avances del PGOU, se considera que las actividades que se han de desarrollar al Sur de la M-404, no deben tener carácter industrial, en tanto que las que se desarrollen al Norte de la señalada carretera, no deben tener carácter residencial.

C.- Delimitación del ámbito de la actuación y división en unidades de ejecución del suelo urbanizable sectorizado y de suelo urbano no consolidado



La clasificación del conjunto del suelo del ámbito de la actuación y sus dimensiones superficiales son las siguientes:

Al Norte de la M-404:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
S-1 "Las Canteras I"	51.319 m²
S-9 "Las Canteras II"	73.000 m²

Al Sur de la M-404:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
S-10 "La Maragata"	70.151 m²
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
UA-1A "Granja Dos Torres"	8.555 m²
UA-1B "Granja Dos Torres"	35.538 m²
TOTAL UA-44 "Granja Dos Torres"	44.093 m²

D.- Planeamiento de desarrollo de cada unidad de ejecución, asignación del sistema de actuación y determinaciones sobre la equidistribución y la urbanización

En adelante, se relacionan los sectores de planeamiento incluidos en el ámbito de la actuación con las características básicas para su desarrollo. En cada sector se expresa su estado de planeamiento actual.

Se caracteriza la Unidad UA-44, como agregación de las Unidades UA-1A y UA-1B, que disponen de idénticas características para su desarrollo, por lo que se considera adecuada su integración, a fin de tramitar documentos únicos de desarrollo de planeamiento (Estudio de Detalle), de equidistribución y de urbanización.

1.- SECTOR S-9 "LAS CANTERAS II"

Clase de suelo:	Urbanizable sectorizado
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial
Sistema de actuación:	Compensación
Equidistribución:	Proyecto de Reparcelación
Urbanización:	Proyecto de Urbanización

2.- SECTOR S-1 "LAS CANTERAS I"

Clase de suelo:	Urbanizable sectorizado
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial (aprobado definitivamente)
Sistema de actuación:	Compensación
Equidistribución:	Proyecto de Compensación (aprobado definitivamente)
Urbanización:	Proyecto de Urbanización

3.- SECTOR S-10 "LA MARAGATA"

Clase de suelo:	Urbanizable sectorizado
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial (aprobado definitivamente)
Sistema de actuación:	Compensación
Equidistribución:	Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente)
Urbanización:	Proyecto de Urbanización

4.- UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-44 "GRANJA DOS TORRES"

Clase de suelo:	Urbano no consolidado
Planeamiento de desarrollo:	Estudio de Detalle
Sistema de actuación:	Compensación
Equidistribución:	Proyecto de Reparcelación
Urbanización:	Proyecto de Urbanización

E.- Consideraciones sobre las edificabilidades

Las edificabilidades y aprovechamientos señaladas por las NNSS y por los planes parciales aprobados, son las siguientes:

1.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S-1 "LAS CANTERAS I"

Superficie
Índice de edificabilidad
Edificabilidad máxima

51.319,00 m²
0,45 m²/m²
23.093,55 m²

S-9 "LAS CANTERAS II"

Superficie
Índice de edificabilidad
Edificabilidad máxima

73.000,00 m²
0,45 m²/m²
32.850,00 m²

S-10 "LA MARAGATA"

Superficie
Índice de edificabilidad
Edificabilidad máxima

70.151,00 m²
0,45 m²/m²
31.567,95 m²

2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La nueva Unidad de Actuación delimitada UA-44 resulta de la agregación de la Unidad UA-1B y de la Unidad UA-1A.

UNIDAD	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²/m²)	Edificabilidad Máxima (m²)
UA-1B	35.538,00	0,44	15.636,72
UA-1A	8.555,00	0,44	3.764,20
TOTAL	44.093,00	0,44	19.400,92

En consecuencia, la propuesta para esta unidad es la siguiente:

U-44 "GRANJA DOS TORRES"

Superficie
Índice de edificabilidad
Edificabilidad máxima

44.093,00 m²
0,4 m²/m²
19.400,92 m²

F.- Consideraciones sobre los usos pormenorizados

1.- A estos efectos, cabe efectuar la consideración del art. 33 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre la diferenciación de las determinaciones urbanísticas estructurantes y pormenorizadas.

Dentro de las determinaciones estructurantes, propias del planeamiento general, se encuentra la condición básica de ordenación en cuanto al establecimiento de los usos globales (art. 35.2.c).

En las determinaciones pormenorizadas, propias del planeamiento de desarrollo, se halla el régimen normativo de los usos pormenorizados (art. 35.4.d).

2.- En relación a los ámbitos situados al Norte de la M-404, las fichas contenidas en las NNSS referidas a los Sectores S-1 y S-9, no establecen directamente el uso del suelo, si bien, mediante la asignación de las ordenanzas industriales, existe una asignación de usos industriales; de oficinas y comercial, almacenes, garajes, ...

Es, por tanto, el planeamiento de desarrollo el que debe establecer el régimen normativo de los usos pormenorizados y precisar la proporción entre ellos.

En relación al uso global, a tenor de lo establecido en las ordenanzas I1 a I4 y lo señalado por los Avances del PGOU, se considera que en estos sectores que se ubican al Norte de la M-404, no deben tener carácter residencial y por tanto, el uso global debe considerarse el industrial y el terciario.

El planeamiento de desarrollo puede establecer como régimen normativo de los usos pormenorizados los que a continuación se señalan y en la proporción que se establece.

Uso principal:

Industrial en sus diversas categorías conforme a lo establecido en el art. 4.5.2 de las NNSS, con un mínimo del 50% de la edificabilidad de la unidad.

Usos complementarios:

Hotelero, comercial y de oficinas, almacenes, garajes y aparcamientos conforme a lo establecido en los art. 4.4.3, 4.5.1, 4.5.3 y 4.5.5 de las NNSS, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la unidad.

Usos prohibidos:

Residencial, en cualquiera de sus categorías establecidas en los art. 4.4.1 y 4.4.2 de las NNSS. Se permite una vivienda, con un máximo de 120 m² construidos por cada actividad o empresa exclusivamente para guarda y custodia de la misma.

G.- Consideraciones sobre las cesiones de redes públicas

- 1.- En relación a los sectores del suelo urbanizable sectorizado, se considera lo siguiente:

SECTOR S-1

La eventual modificación de su Plan Parcial, aprobado definitivamente, para su adecuación a los usos antes referidos y en su caso, para su adaptación al esquema director propuesto, de conformidad con las disposiciones transitorias de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, no requerirá cesiones para redes públicas distintas de las cesiones para dotaciones y equipamientos ya contenidas en el Plan Parcial aprobado.

SECTOR S-9

El Plan Parcial de nueva redacción deberá dimensionar el conjunto de las redes públicas locales, generales y supramunicipales conforme a lo establecido por la Ley 5/1999 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SECTOR S-10

La eventual modificación de su Plan Parcial, aprobado definitivamente, para su adecuación a los usos antes referidos y en su caso, para su adaptación al esquema director propuesto, de conformidad con las disposiciones transitorias de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, no requerirá cesiones para redes públicas distintas de las cesiones para dotaciones y equipamientos ya contenidas en el Plan Parcial aprobado.

UA-44

Por constituir un Suelo Urbano No Consolidado que no ha desarrollado su ordenación urbanística, el planeamiento de desarrollo que redacte, deberá contener las cesiones establecidas por la Ley 9/2001 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- 3.- En relación a los ámbitos situados al Sur de la M-404, es preciso realizar las siguientes consideraciones:

- a). Las NNSS vigentes establecen para ellos (S-10, UA-1A y UA-1B) el uso Industrial como uso global.
- b). Los dos avances elaborados para el nuevo P.G.O.U. en redacción, han señalado inequívocamente lo indeseable de los usos industriales al Sur de la M-404, para evitar el conflicto potencial con los suelos residenciales de su entorno.
- c). La nueva Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y su régimen transitorio, no parece que hagan posible la modificación puntual de usos, más allá de la legítima ponderación y proporción de los usos establecidos en las ordenanzas de aplicación.

Por todo ello, el planeamiento de desarrollo puede establecer como régimen normativo de los usos pormenorizados los que a continuación se señalan y en la proporción que se establece:

Uso principal:

Industrial en sus diversas categorías conforme a lo establecido en el art. 4.5.2 de las NNSS, con un mínimo del 50% de la edificabilidad de la unidad.

Usos complementarios:

Hotelero, comercial y de oficinas, almacenes, garajes y aparcamientos conforme a lo establecido en los art. 4.4.3, 4.5.1, 4.5.3 y 4.5.5 de las NNSS, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la unidad.

Usos prohibidos:

Residencial, en cualquiera de sus categorías establecidas en los art. 4.4.1 y 4.4.2 de las NNSS. Se permite una vivienda, con un máximo de 120 m² construidos por cada actividad o empresa exclusivamente para guarda y custodia de la misma.

Ahora bien, el uso principal de carácter estrictamente industrial que el planeamiento de desarrollo del Sector S-10 y de la UA-44 dimensionen, debe ser objeto de modificación posterior para evitar su coexistencia con los usos residenciales del entorno y los terciarios complementarios de estas áreas.

A tal fin, el P.G.O.U. en redacción o eventualmente las modificaciones de las NNSS deberán proceder a la modificación de estos usos por otros de carácter terciario en su sentido más amplio (comercial, hotelero, hostelero, oficinas, dotaciones asistenciales, sanitarias, etc.).

El convenio urbanístico que se propone como anexo a esta propuesta urbanística, contiene la precedente modificación y que afectará a los usos principales, tanto de los Sectores como de la Unidad UA-44.

H.- Consideraciones sobre las cesiones del 10% de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio

Tanto los sectores de suelo urbanizable sectorizado de Plan Parcial aprobado (S-1 y S-10), como el que no ha desarrollado planeamiento (S-9), así como la Unidad de Ejecución UA-44, cederán con carácter obligatorio y gratuito, las superficies necesarias para materializar el 10% de las edificabilidades correspondientes a cada uno de ellos, a excepción del Sector S-1 que ya formalizó la cesión de los suelos lucrativos a favor del Ayuntamiento y posteriormente adquiridos mediante el correspondiente convenio de monetarización.

Si el Ayuntamiento así lo decidiese, el referido aprovechamiento podría ser sustituido por su valor económico, de conformidad con la legislación vigente.

Cabe por último indicar, que en el supuesto de ser aprobada la presente propuesta, no será inscrito en el Proyecto de Compensación del Sector S-10, sino que se inscribirá el Proyecto de Reparcelación que su momento apruebe el Ayuntamiento en ejecución de la nueva ordenación.

4.- RESUMEN DE LA PROPUESTA: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se adjuntan a continuación la propuesta de las fichas urbanísticas de los sectores S-1, S-9 y S-10, precisando las determinaciones para su desarrollo y ejecución.

De la misma manera, se acompaña la propuesta de la ficha correspondiente a la Unidad de Ejecución UA-44.

FICHA DE PLANEAMIENTO PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
S-1	DENOMINACION: LAS CANTERAS I
I.	CARACTERISTICAS DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTOS - Superficie bruta 51.319 m² - Índice de edificabilidad 0,45 m²/m² - Edificabilidad máxima 23.094 m²
II.	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS - Red viaria Las derivadas del Plan Parcial aprobado - Zonas verdes Las derivadas del Plan Parcial aprobado - Dotaciones públicas Las derivadas del Plan Parcial aprobado - Otras Las derivadas del Plan Parcial aprobado - Aprovechamiento lucrativo El derivado del Plan Parcial aprobado
III.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - Dispone de Plan Parcial aprobado con carácter definitivo.
IV.	GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - Sistema de actuación Compensación - Equidistribución Proyecto de Compensación definitivamente aprobado - Urbanización Proyecto de Urbanización
V.	PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCION - Deberes de Cesión y equidistribución Proyecto de Compensación ya inscrito en el Registro de la Propiedad - Ejecución de la urbanización 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización - Ejecución de la edificación 6 años máximo desde la conclusión de la urbanización
VI.	ZONA DE ORDENANZA a). 1-3 e/o 1-4 por manzanas completas. b). En relación a los usos contenidos en las ordenanzas, se establece lo siguiente: Uso principal: Industrial en sus diversas categorías conforme a lo establecido en el art. 4.5.2 de las NNSS, con un mínimo del 50% de la edificabilidad de la unidad. Usos complementarios: Hotelero, comercial y de oficinas, almacenes, garajes y aparcamientos conforme a lo establecido en los art. 4.5.1, 4.5.3, y 4.5.5 de las NNSS, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la unidad. Usos prohibidos: Residencial, en cualquiera de sus categorías establecidas en los art. 4.4.1 y 4.4.2 de las NNSS. Se permite una vivienda, con un máximo de 120 m² construidos por cada actividad o empresa exclusivamente para guarda y custodia de la misma.
VII.	OTRAS CONDICIONES OBLIGATORIAS - Conservación de la urbanización: Se constituirá Entidad de Conservación, conforme lo establecido en la Ley del Suelo. - El Proyecto de Urbanización desarrollará el esquema director propuesto en esta ámbito en cuanto a lo afectado por la accesibilidad de la M-404.

FICHA DE PLANEAMIENTO PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S-9	DENOMINACIÓN: LAS CANTERAS II
I.	CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTOS - Superficie bruta 73.000 m² - Índice de edificabilidad 0,45 m²/m² - Edificabilidad máxima 32.820 m²
II.	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS Las señaladas para la formación de las redes públicas locales generales y supramunicipales derivadas de la aplicación de la Ley del Suelo. Red general adicional de zonas verdes 11.391 m²
III.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - Plan Parcial.
IV.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - Unidades de ejecución A determinar por el Plan Parcial - Sistema de actuación Compensación - Equidistribución Proyecto de Reparcelación - Urbanización Proyecto de Urbanización
V.	PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN - Plan Parcial Presentación del Plan Parcial a los 6 meses desde la aprobación de la autorización - Deberes de Cesión y equidistribución Presentación del Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Plan Parcial - Ejecución de la urbanización Presentación del Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Plan Parcial - Ejecución de la edificación En el plazo máximo de 3 años de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

VI.	ZONA DE ORDENANZA I.1 - I.2 Según establezca el Plan Parcial por manzanas completas. Uso principal: Industrial en sus diversas categorías conforme a lo establecido en el art. 4.5.2 de las NNSS, con un mínimo del 50% de la edificabilidad de la unidad. Usos complementarios: Hotelero, comercial y de oficinas, almacenes, garajes y aparcamientos conforme a lo establecido en los art. 4.5.1, 4.5.3, y 4.5.5 de las NNSS, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la unidad. Usos prohibidos: Residencial, en cualquiera de sus categorías establecidas en los art. 4.4.1 y 4.4.2 de las NNSS. Se permite una vivienda, con un máximo de 120 m² construidos por cada actividad o empresa exclusivamente para guarda y custodia de la misma.
VII.	OTRAS CONDICIONES OBLIGATORIAS - Conservación de la urbanización Se constituirá Entidad de Conservación Orientativa - Ordenación: El Proyecto de Urbanización desarrollará el esquema director propuesto para este ámbito en cuanto a lo afectado por la accesibilidad de la M-404.

FICHA DE PLANEAMIENTO PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S-10	DENOMINACIÓN: LA MARAGATA
I.	CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTOS - Superficie bruta 70.151,00 m² - Índice de edificabilidad 0,45 m²/m² - Edificabilidad máxima 31.567,95 m²
II.	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS - Red viaria Las derivadas del Plan Parcial aprobado - Zonas verdes Las derivadas del Plan Parcial aprobado - Dotaciones públicas Las derivadas del Plan Parcial aprobado - Otras El derivado del Plan Parcial aprobado - Aprovechamiento lucrativo El derivado del Plan Parcial aprobado
III.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - Modificación Puntual de Plan Parcial aprobado con carácter definitivo.
IV.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - Sistema de actuación Compensación - Equidistribución Proyecto de Urbanización - Urbanización Proyecto de Urbanización
V.	PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN - Planeamiento de desarrollo Presentación de la Modificación del Plan Parcial en el plazo máximo de 3 meses desde la autorización municipal. - Deberes de cesión y equidistribución Presentación del Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de 3 meses desde la autorización municipal. - Ejecución de la urbanización Presentación del Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de 3 meses desde la autorización municipal. Inicio de la urbanización en 2 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. - Ejecución de la edificación En el plazo máximo de 3 años de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

VI.	ZONA DE ORDENANZA a). I-3 e I-4 por manzanas completas. b). En relación a los usos contenidos en las ordenanzas, se establece lo siguiente: Uso principal: Industrial en sus diversas categorías conforme a lo establecido en el art. 4.5.2 de las NNSS, con un mínimo del 50% de la edificabilidad de la unidad. Usos complementarios: Hotelero, comercial y de oficinas, almacenes, garajes y aparcamientos conforme a lo establecido en los art. 4.5.1, 4.5.3, y 4.5.5 de las NNSS, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la unidad. Usos prohibidos: Residencial, en cualquiera de sus categorías establecidas en los art. 4.4.1 y 4.4.2 de las NNSS. Se permite una vivienda, con un máximo de 120 m² construidos por cada actividad o empresa exclusivamente para guarda y custodia de la misma.
VII.	OTRAS CONDICIONES OBLIGATORIAS - Conservación de la urbanización Se constituirá Entidad de Conservación, conforme lo establecido en la Ley del Suelo. - El Proyecto de Urbanización desarrollará el esquema director propuesto para este ámbito en cuanto a lo afectado por la accesibilidad de la M-404.

5.- SOLICITUD

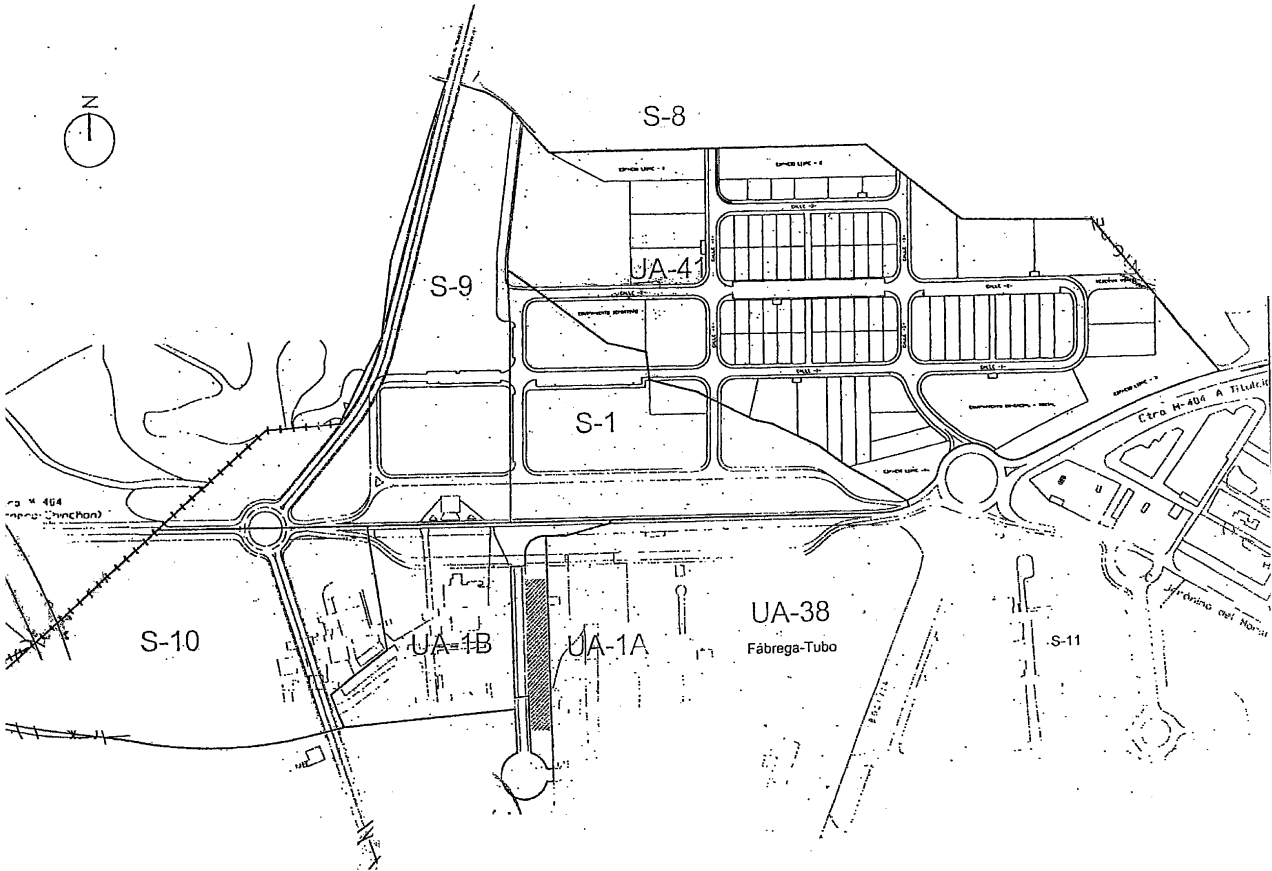
Tras lo expuesto solicitamos al Ayuntamiento de Ciempozuelos que por el órgano competente se autorice la presentación de los documentos de planeamiento y de desarrollo, tanto de los Sectores como de la Unidad de Ejecución y que se adecuarán al esquema director del presente informe y a los usos señalados en las fichas.

De acuerdo con lo establecido en el art. 248 y concordantes de la Ley del Suelo, se propone, en el caso de que sea aprobada la solicitud formulada, se proceda a la celebración de un convenio urbanístico donde se determinen las condiciones y los términos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, cuya propuesta se adjunta.

FICHA DE PLANEAMIENTO PARA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
UA-44	DENOMINACION: GRANJA DOS TORRES
I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTOS	
- Superficie bruta 44.093,00 m²	
- Índice de edificabilidad 0,44 m²/m²	
- Edificabilidad máxima 19.400,92 m²	
II. USOS ADMISIBLES, USOS PRINCIPALES Y COMPLEMENTARIOS, USOS PROHIBIDOS	
Uso principal:	Industrial en sus diversas categorías conforme a lo establecido en el art. 4.5.2 de las NNSS, con un mínimo del 50% de la edificabilidad de la unidad.
Usos complementarios:	Oficinas, almacenes, comercial, hotelero, garajes y aparcamientos, conforme a lo establecido en los art. 4.5.1, 4.5.3 y 4.5.5 de las NNSS, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la unidad.
Usos prohibidos:	Residencial, en cualquiera de sus categorías establecidas en los art. 4.4.1 y 4.4.2 de las NNSS. Se permite una vivienda, con un máximo de 120 m² construidos por cada actividad o empresa exclusivamente para guarda y custodia de la misma.
III. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS, DIMENSIONES MÍNIMAS	
Las correspondientes a lo determinado por la Ley 5/1999 del Suelo de Madrid.	
IV. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
- Estudio de Detalle.	
- Conjuntamente con el Estudio de Detalle se tramitará el expediente de delimitación de la unidad de ejecución UA-44 suma de las unidades UA-1A Y UA-1B	
V. GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
- Sistema de actuación Compensación	
- Equidistribución Proyecto de Reparcelación	
- Urbanización Proyecto de Urbanización	
PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCION	
Planeamiento de desarrollo	Presentación del Estudio de Detalle en el plazo máximo de 3 meses desde la autorización municipal.
1. Deberes de Cesión y equidistribución	Presentación del Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de 3 meses desde la autorización municipal.
- Ejecución de la urbanización	Presentación del Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de 3 meses desde la autorización municipal. Inicio de la urbanización en 2 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
VII. OTRAS CONDICIONES OBLIGATORIAS	
- Conservación de la urbanización: Se constituirá Entidad de Conservación - El Proyecto de Urbanización desarrollará el esquema director propuesto para este ámbito en cuanto a lo afectado por la accesibilidad de la M-404.	

ORDENANZAS REGULADORAS

4.-



4.- ORDENANZAS REGULADORAS

4.1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

4.1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial

La presente Ordenación Pormenorizada tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo previsto en los artículos 47 y siguientes de la LSCM 9/01.

El ámbito territorial del Plan comprende el establecido por la Ordenación Pormenorizada para el Sector S-1 "Buzanca Oeste" de Ciempozuelos

4.1.2 Vigencia

La presente Ordenación Pormenorizada tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se revise el Plan General y así se determine.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales de la misma.

La presente Ordenación Pormenorizada podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma, de la mejora que para el interés general supone respecto de la ordenación vigente y de su incidencia sobre el resto de sus determinaciones.

4.1.3 Efectos

La entrada en vigor de esta la Ordenación Pormenorizada supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

La Ordenación Pormenorizada, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad de la Ordenación Pormenorizada comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad de la Ordenación Pormenorizada implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada, de los Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización que afecten a su ámbito territorial.

4.1.4 Interpretación de la Ordenación Pormenorizada

La interpretación de la Ordenación Pormenorizada, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Ciempozuelos, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos. Prevalecerán los documentos específicos sobre los generales. Prevalecen los Planos de Ordenación sobre los Planos de Información. Prevalecen las Normas escritas y gráficas sobre la Memoria.

4.1.5 Infracciones

Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el Título V de la LSCM 9/01.

4.1.6 Adecuación a las determinaciones del Plan General

Las Ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de los Proyectos de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca la Ordenación Pormenorizada son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ciempozuelos, complementadas con lo establecido en la presente Ordenación Pormenorizada.

4.1.7 Documentos de la Ordenación Pormenorizada y grafismos

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Ordenanzas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en esta Ordenación Pormenorizada es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en esta Ordenación Pormenorizada es de obligatoria utilización en todo instrumento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen esta Ordenación Pormenorizada pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

4.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que taxativamente se expresa en el Plan General de Ciempozuelos, en su parte Normativa de disposiciones generales y cuyo texto, para facilidad de manejo, se transcriben a continuación, aunque ya particularizado para el Plan Parcial del Sector S-1 "Buzanca Oeste":

"TÍTULO 5 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1 Objeto y contenido.

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

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

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

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

- Condiciones que afectan a las construcciones.

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

CAPÍTULO 5.2 CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS

Artículo 5.2.1 Área de actuación

Son las establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este Plan General.

Se consideraran los siguientes tipos de áreas:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).
- Unidad de Ejecución. Área delimitada a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable.
- Zona. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- Sector. Ámbito de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado, para su desarrollo posterior mediante Planes Parciales.

Artículo 5.2.2 Aprovechamiento

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables en el uso característico sobre una determinada área de actuación.

Esta determinación podrá establecerse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables en el uso característico) o por un índice relativo al suelo total del área (metros cuadrados edificables en el uso característico por metro cuadrado de suelo).

Artículo 5.2.3 Superficie edificable homogeneizada.

Es la cantidad de metros cuadrados edificables sobre una determinada área de actuación expresada en metros cuadrados en el uso característico.

4.3 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.3.1 Clasificación del Suelo.

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de esta Ordenación Pormenorizada, está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado por el Plan General y, en consecuencia, es de aplicación el régimen jurídico dispuesto en el artículo 23 de la LSCM 9/01.

El Sector S-1 "Buzanca Oeste" tiene fijado un uso Industrial.

4.3.2 Estudios de Detalle.

Como desarrollo de esta Ordenación Pormenorizada no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

La Ordenación Pormenorizada se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, es decir, cuando tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

4.3.3 Parcelaciones.

En el Proyecto de Parcelación no se permitirán parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida en las Normas Zonales Particulares de esta Ordenación Pormenorizada.

4.3.4 Proyecto de Urbanización.

4.3.4.1 Contenido

El Proyecto de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 80 de la LSCM 9/01 y además de los siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan General y de la Ordenación Pormenorizada para el ámbito del Proyecto:
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Definición de alineaciones y rasantes.
 - Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

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

4.3.4.2 Tramitación.

El Proyecto de Urbanización se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59.2 de la LSCM 9/01.

Para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector S-1 "Buzanca Oeste" deben cumplirse las siguientes condiciones:

- a.- Se deberá emitir informe favorable del mismo por parte del departamento de Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.
- b. Deberán estar aprobados definitivamente los Planes Especiales, y en su caso las Declaraciones de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector S-1 "Buzanca Oeste".
- c.- Se deberá disponer la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II sobre la red de distribución de agua potable del Sector S-1 "Buzanca Oeste".
- d.- Se deberá firmar la Adenda de Cofinanciación de Infraestructuras Hidráulicas al Convenio de Gestión suscrito entre el Ayuntamiento de Ciempozuelos y el Canal de Isabel II.

4.3.4.3 Formulación.

La competencia para su formulación y aprobación está regulada en el artículo 80.2.c) de la LSCM 9/01.

4.3.4.4 Normas Generales de Urbanización.

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras del proyecto de urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre las mismas, de forma complementaria a lo establecido en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ciempozuelos, cuyo texto se transcribe a continuación.

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

Artículo 6.2.2 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General.

Los valores mínimos de referencia para la sección de las nuevas vías serán los que se establecen en la siguiente tabla:

A) Aceras (ancho mínimo, incluyendo el suelo propiamente de la	
B) acera y el de los espacios libres que, en su caso, se dispongan	
C) en sus márgenes).....	2,00 m en total y 1,50 m como mínimo para el tránsito peatonal
Vías peatonales exclusivas (sendas públicas para peatones)	3,00 m
Pendiente.....	≤ 6%
Vías urbanas de acceso rodado (calles de coexistencia o	
con separación de tránsito).....	8-10 m
Pendiente.....	≤ 12%
Vías principales distribuidoras (calles con separación de tránsito)	12-15 m
Pendiente.....	≤ 10%
Vías en áreas industriales.....	12-20 m
Pendiente.....	≤ 8%
Vías de ronda.....	18-24 m
Pendiente.....	≤ 8%

salvo excepciones técnicamente justificables.

Artículo 6.2.3 Tránsito peatonal y de vehículos

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículo señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del Plan General, si bien su alteración deberá ser motivada.

TÍTULO 6 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 6.1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1 Ámbito de aplicación.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres; y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio públicos) o privado.

Artículo 6.1.2 Espacio exterior privado.

En el espacio exterior privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por las presentes Normas Urbanísticas, y atenderá a lo especificado en el Capítulo 6.6.

Artículo 6.1.3 Espacio exterior público.

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

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

- Red viaria en suelo urbano o urbanizable.
- Red de caminos en suelo no urbanizable.
- Red de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcelas de equipamientos.

CAPÍTULO 6.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

Artículo 6.2.1 Concepto.

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

Artículo 6.2.4 Materiales y tratamientos

A) Sendas públicas para peatones

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

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

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

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

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

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

En cualquier caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará con materiales pétreos.

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

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

El tránsito entre sendas y calles se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por

la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

La pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de cómo resultado un suelo antideslizante.

B) Calles de coexistencia

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

En la totalidad del término municipal los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

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

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

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

C) Calles con separación de tránsitos

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

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

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

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.

Artículo 6.2.6 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 y según las condiciones establecidas por las Compañías suministradoras.

Artículo 6.2.7 Alumbrado público

Según lo establecido en la Ordenanza Municipal o en los Pliegos de Condiciones Municipales.

Artículo 6.2.8 Alcorques

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

En el caso de contruirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,00 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

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

CAPÍTULO 6.3 RED DE VIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 6.3.1 Carreteras

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determinan las Leyes de Carreteras del Estado y la Comunidad de Madrid que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a

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

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

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

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

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 la red de saneamiento, cuneta o cauce de aguas próximo.

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

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

Artículo 6.2.5 Vados permanentes

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4

8 metros en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 metros y hasta 25 metros en ambos márgenes para las autopistas y autovías, medidos desde la misma arista.

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

Artículo 6.3.2 Caminos

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

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

Su tratamiento será el siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación.

- Tratamiento de caminos en suelo no urbanizable

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

CAPÍTULO 6.4 RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

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

Artículo 6.4.1 Alineaciones

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del Plan General.

Artículo 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.

Artículo 6.4.3 Materiales y texturas

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

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

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

Artículo 6.4.4 Arbolado

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento, siempre con especies autóctonas que requieran un bajo aporte hídrico.

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.

Arbustos. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m3 y la profundidad mínima será de 0,40 m.

En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos y que además requieran un bajo aporte hídrico.

Artículo 6.4.5 Dotaciones y servicios

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

Artículo 6.4.6 Infraestructuras

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo señalado en el siguiente Capítulo 6.6. Las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a tres hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable. Por ello será obligatorio instalar redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan D-pura.

Artículo 6.4.7 Protección

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

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

La sustitución se valorará aplicando los criterios establecidos en la Norma Granada.

CAPÍTULO 6.5 PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 6.5.1 Espacios libres de las parcelas de equipamientos.

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 el acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano. Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-96 y Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Artículo 6.5.2 Aparcamientos

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

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

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

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

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más construcciones que las posibles marquesinas para el cubrimiento de los vehículos, debiendo hacerse compatible su uso con el arbolado.

Artículo 6.5.3 Vegetación

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

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

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

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

CAPÍTULO 6.6 BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES

Artículo 6.6.1 Alumbrado público

Se estará a lo establecido por las disposiciones locales en vigor, reguladas a través de su correspondiente Ordenanza Municipal y/o Pliegos de alumbrado público.

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

D-12 Mezcla bituminosa en caliente
G-20 Mezcla bituminosa en caliente
Z.A. Zahorra artificial
Z.N. Zahorra natural
H-275 Hormigón R_{ck} = 275 kg/cm²
H-175 Hormigón R_{ck} = 175 kg/cm²
G.C. Grava-Cemento
B.H. Bloque de hormigón
A.M. Arena de miga
L.H. Loseta hidráulica
M.C. Mortero cemento 1:8
H-125 Hormigón R_{ck} = 125 kg/cm²

TABLA SECCIONES MÍNIMAS DE FIRMES

Artículo 6.6.2 Distribución de energía

Se estará a lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y a las Normas Particulares de la Compañía suministradora.

Artículo 6.6.3 Abastecimiento de agua potable

Se estará a lo establecido en las Normas Particulares del Canal de Isabel II.

Artículo 6.6.4 Red de distribución de agua. Red de riego. Hidrantes contra incendios

Se estará a lo establecido en las Normas Particulares del Canal de Isabel II.

Artículo 6.6.5 Red de evacuación y saneamiento

Se estará a lo establecido en las disposiciones locales en vigor reguladas a través de su correspondiente Ordenanza Municipal y lo que establezca el Ente Gestor.

Artículo 6.6.6 Dimensionado de firmes. (suelo urbano y urbanizable)

Se establecen para cada tipo de calle las secciones mínimas de firme¹ a que habrá de ajustarse su ejecución, y que se recogen en el cuadro siguiente.

¹ Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (611C y 621C) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

4.4 NORMAS DE EDIFICACION.

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito de la Ordenación Pormenorizada. Se adoptan como propias de la Ordenación Pormenorizada las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ciempozuelos.

4.5 NORMAS DE PROTECCIÓN.

Se adoptan como propias de la Ordenación Pormenorizada las Normas Generales de Protección del Plan General de Ciempozuelos. Se destacan las siguientes:

4.5.1 Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable y al ahorro energético.

a) Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.

a) Zonas verdes:

En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:
- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

b) Edificios industriales:

Se asegurará que los nuevos edificios cuenten con:

- Contadores individuales de agua.
- Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán:
- Economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual de forma que para una presión de 2,5 kg/cm2 el caudal máximo sea de 8 l/min.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros (caudal máximo de 6 l) y mecanismos que permitan la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
- Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal para las duchas de forma que para una presión de 2,5 kg/cm2 el caudal máximo sea de 10 l/min.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

b) Medidas tendentes al ahorro energético.

Deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías Renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de diciembre de 1999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, fomenten la utilización de la energía solar para usos térmicos en las nuevas edificaciones y que durante la vigencia futura de este Plan General el Ayuntamiento instrumentará una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la "Propuesta de Ordenanzas Municipales de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA).

4.5.2 Condicionantes para suelos industriales.

En aquellos suelos de origen industrial o con almacenamiento de escombros y vertidos, se establece como condicionante previo a la licencia de edificación, la realización de un estudio de caracterización de suelos debido al cambio de uso, que recoja específicamente el diagnóstico de la calidad del agua subterránea en dicho emplazamiento.

4.5.3 Vigilancia Ambiental

Se vigilará la evolución de los siguientes impactos, durante la fase de planeamiento, atendiendo a los elementos de control que se citan, por medio del seguimiento de los indicadores que se especifican, según el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General de Ciempozuelos.

Entre los diferentes aspectos que deben de ser contemplados destacan:

- Condiciones microclimáticas:

- Objetivo:** Mantenimiento y mejora de las condiciones microclimáticas.
Indicador: Presencia de elementos arbóreos en las zonas verdes.
Frecuencia: Momento de planificación del diseño de las zonas verdes.
Valor umbral: Ausencia de elementos arbóreos en las zonas verdes.
Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño de los espacios verdes, así como en el momento de la plantación de las especies arbóreas.
Medidas complementarias: Incremento en el número de ejemplares arbóreos en el momento de la planificación del espacio verde o en el momento de la plantación de elementos arbóreos en las zonas verdes a juicio del Director Ambiental de Obra.

Objetivo: Evitar el efecto isla de calor.

Indicador: Presencia de elementos arbóreos de sombra en plantación lineal en los viales.

Frecuencia: Momento de planificación de las plantaciones lineales en los viales.

Valor umbral: Ausencia de elementos arbóreos en los viales.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño de las plantaciones, así como en el momento de la plantación de las especies arbóreas.

Medidas complementarias: Incremento en el número de ejemplares arbóreos en el momento de la planificación de los viales o en el momento de la plantación de elementos arbóreos en las zonas verdes a juicio del Director Ambiental de Obra.

- **Calidad del aire:**

Objetivo: Evitar la generación excesiva de humos y olores.

Indicador: Presencia de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos en cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Frecuencia: Momento de planificación de las instalaciones anteriormente citadas.

Valor umbral: Ausencia de purificadores.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño de las instalaciones industriales u hosteleras.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de instalación de estos elementos depuradores en las salidas de humos.

- **Medio ambiente sonoro:**

Objetivo: Evitar la insalubridad del medio ambiente sonoro dentro de las viviendas proyectadas.

Indicador: Cumplimiento de la legislación sobre aislamiento acústico de los edificios.

Frecuencia: Momento de planificación y diseño de las edificaciones.

Valor umbral: Incumplimiento de lo determinado en la Norma Básica de Edificación CA-88 Condiciones Acústicas en los Edificios (BOE 8-10-88).

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño de las edificaciones.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de instalación de aislamientos acústicos en las edificaciones.

Objetivo: Mejora en el confort acústico en las áreas residenciales.

Indicador: Generación de la capa de rodadura de la pavimentación de los viales con pavimento tipo drenante (PA-12).

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Utilización de otros tipos de pavimentos que generen una mayor emisión acústica por la rodadura de los vehículos.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño e implantación del pavimento de los viales.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de instalación de pavimentos tipo drenante en los viales.

Objetivo: Mantenimiento de la velocidad de diseño en el viario interior de los desarrollos.

Indicador: Diseño de elementos que permitan el templado del tráfico.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Ausencia de elementos que permitan el templado del tráfico rodado como son minigrietas, mesetas, isletas separadoras, etc.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño y construcción de los viales internos.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de instalación de estos tipos de elementos en los viales para el templado del tráfico.

- **Contaminación luminica:**

Objetivo: Reducción de los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste.

Indicador: Cumplimiento de las recomendaciones establecidas por la Oficina Técnica para la Protección del Cielo (Instituto de Astrofísica de Canarias).

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Incumplimiento de las recomendaciones de la Oficina Técnica para la Protección del Cielo (Instituto de Astrofísica de Canarias).

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño e instalación de los elementos de iluminación exterior.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de cumplimiento de las normas de protección de contaminación luminica.

- **Hidrología y calidad de las aguas:**

Objetivo: Cumplimiento de la depuración de aguas residuales de los nuevos desarrollos.

Indicador: Autorizaciones de vertido a cauce público emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como de las autorizaciones de la construcción de la nueva EDAR.

Frecuencia: Momento del documento de planeamiento.

Valor umbral: Ausencia de las autorizaciones pertinentes.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento de la generación del documento de planeamiento.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de la presencia de las correspondientes autorizaciones.

Objetivo: Cumplimiento de la recogida de todos los efluentes residuales generados en los nuevos desarrollos, así como de su tratamiento depurativo adecuado.

Indicador: Efluentes no recogidos por la red de alcantarillado o no tratamiento de los mismos.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Presencia de efluentes o disminución de la calidad del agua en las zonas de vertido.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento de la red de alcantarillado y la construcción de la EDAR.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de la recogida de todos los efluentes residuales generados y de la depuración de los mismos antes del proceso de vertido.

Objetivo: Cumplimiento de instalación de arquetas de eliminación de sólidos en suspensión y grasas en el vertido de la red de aguas pluviales.

Indicador: Incumplimiento de la calidad del agua en el vertido de las aguas pluviales.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Disminución de la calidad del agua en las zonas de vertido.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento de la red de pluviales.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de instalación de arquetas antes del proceso de vertido de las aguas pluviales.

Objetivo: Ahorro de agua.

Indicador: Instalación de dispositivos de ahorro de agua en las edificaciones y zonas verdes.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización y proyecto de construcción.

Valor umbral: Ausencia de elementos de ahorro de agua.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento de las edificaciones y de las zonas verdes.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de instalación de elementos de ahorro de agua.

- **Geología y la geomorfología:**

Objetivo: Adecuación a la topografía existente en la zona del desarrollo urbanístico.

Indicador: Presencia de taludes y terraplenes con alturas elevadas.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Presencia de grandes taludes.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento de la urbanización del desarrollo urbanístico.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de reducir los movimientos de tierra, adaptando el desarrollo a la topografía de la zona.

- **Suelos:**

Objetivo: Optimización con respecto a la ocupación del suelo por el desarrollo urbanístico.

Indicador: Afección de suelos que soportan elementos naturales de interés.

Frecuencia: Momento de diseño del proceso urbanístico.

Valor umbral: Ocupación de suelos de importancia productiva o ecológica.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento del desarrollo urbanístico.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de reducir al planeamiento la ocupación del suelo.

- **Vegetación y fauna:**

Objetivo: Preservación de elementos arbóreos de los suelos urbanizables.

Indicador: Afección de elementos arbóreos localizados en el interior de los suelos a urbanizar.

Frecuencia: Momento de diseño del proceso urbanístico.

Valor umbral: Eliminación de elementos arbóreos de gran porte.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento del desarrollo urbanístico.

Medidas complementarias: En caso de contemplarse la posibilidad de eliminar elementos arbóreos se observará la viabilidad de proceder a su trasplante. En caso de ser ineludible su eliminación se contemplará la Norma Granada en todo el ámbito del municipio de Cienpuzuelos.

- **Paisaje:**

Objetivo: Mantenimiento del porcentaje de espacios verdes previsto por el planeamiento.

Indicador: Porcentaje de zonas verdes proyectadas.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Reducción del porcentaje de zonas verdes proyectadas.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento del desarrollo urbanístico.

Medidas complementarias: Se habilitarán como zonas verdes todas las zonas proyectadas en el presente planeamiento.

Objetivo: Adecuada planificación de los espacios verdes con la instalación de especies adecuadas a las condiciones de disponibilidad de agua de la zona.

Indicador: Inclusión de especies con altos requerimientos hídricos.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Presencia de un alto porcentaje de elementos vegetales con requerimientos hídricos elevados.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento del desarrollo de las zonas verdes.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de la instalación de elementos vegetales de bajos requerimientos hídricos.

- **Medio socioeconómico:**

Objetivo: Cumplimiento de diseño de la jerarquización de las redes viarias adecuadas y mantenimiento de las velocidades de diseño.

Indicador: Adecuada continuidad de las redes viarias de los nuevos desarrollos.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Algún incumplimiento de continuidad en las redes viarias diseñadas.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento del desarrollo urbanístico.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de la continuidad de las redes viarias y mantenimiento de las velocidades de diseño de las mismas.

Objetivo: Adecuada reserva de suelos para equipamientos públicos adecuados con las necesidades generadas por los nuevos desarrollos.

Indicador: Inadecuada proporción de reserva de suelo para equipamientos sociales.

Frecuencia: Momento de diseño y desarrollo del proceso urbanístico.

Valor umbral: Algún incumplimiento de proporción a estos equipamientos.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del planeamiento del desarrollo urbanístico.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de una proporción mínima para la reserva de estos equipamientos públicos.

- **Vías pecuarias y patrimonio cultural:**

Objetivo: Protección de vías pecuarias.

Indicador: Presencia de alguna vía pecuaria.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Algún incumplimiento o daño a las vías pecuarias de la zona.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño y del desarrollo del proceso urbanizador.

Medidas complementarias: Se cumplirá la normativa vigente en esta materia tanto de la Comunidad de Madrid como de la Administración estatal.

- **Gestión energética:**

Objetivo: Adecuada gestión energética con la instalación de elementos que produzcan ahorro de energía.

Indicador: Presencia de elementos de ahorro energético.

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Ausencia de elementos de ahorro energético.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño y del desarrollo del proceso urbanizador.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de instalación de elementos de ahorro energético y se potenciará el uso de energías renovables.

- **Gestión de residuos:**

Objetivo: Adecuada gestión de residuos en el proceso de urbanización.

Indicador: Normativa vigente en materia de residuos (Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, Ley 5/2003, de la Comunidad de Madrid, etc.).

Frecuencia: Momento de la redacción del proyecto de urbanización.

Valor umbral: Incumplimiento de la legislación vigente en materia de residuos.

Momento/s del análisis del valor umbral: En el momento del diseño y del desarrollo del proceso urbanizador.

Medidas complementarias: Obligatoriedad de cumplimiento de la normativa vigente en referencia a la gestión de residuos.

4.6 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Definición de las zonas:

Las áreas de usos homogéneos que se califican en la presente Ordenación Pormenorizada aparecen grafadas en el plano OP-01 de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO.

La Normativa particular de aplicación en cada zona es la siguiente:

4.6.1.- Denominación: Industrial (I)

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

A.- Áreas afectas a edificaciones aisladas o adosadas destinadas a uso industrial de carácter extensivo en el Grado 1º para uso industrial de carácter almacenamiento y distribución en el Grado 2º, y para uso industrial de carácter menor y compatible con terciario en el Grado 3º.

B.- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

A.- Tipología de edificación: Aislada o adosada.

B.- Parcelación: Parcela mínima de 30.000 m2s de para el Grado 1º y de 500 m2s para el Grado 2º y de 500 m2s para el Grado 3º.
Frente mínimo de 100 m para el Grado 1º, de 10 m para el Grado 2º y de 10 m para el Grado 3º.

C.-	Fondo mínimo de 200 m para el Grado 1º, de 20 m para el Grado 2º y de 20 m para el Grado 3º.	B.-	- 3º 24.440 m2e
	Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en el plano OP-02 de Alineaciones y Rasantes, complementado con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales. Retranqueos de las plantas sobre rasante.		Altura máxima de la edificación: Será para los Grados 1º y 2º de 12 metros hasta la parte inferior de la estructura de sustentación de la cubierta, pudiéndose rebasar dicha altura con instalaciones y elementos no habitables necesarios para la actividad. La actividad productiva o de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta. Las oficinas al servicio de la actividad podrán alcanzar una altura máxima de 3 plantas (B+II).
D.-	- A alineaciones oficiales con frente a viario: - Mínimo 25 m en Grado 1º. - Mínimo 5 m en Grado 2º. - Será como mínimo igual o superior a la altura de la edificación en Grado 3º.	C.-	Será para el Grado 3º de 4 plantas (B+III) con un máximo de 14,50 m de altura máxima a la cara superior del último forjado, permitiéndose una planta más de 3 m de altura máxima y retranqueada un máximo de 3 m desde la línea de fachada de la edificación. Ocupación máxima: El 60% de la superficie de la parcela neta para el Grado 1º. El 65% de la superficie de la parcela neta para los Grados 2º y 3º.
	- A alineaciones oficiales con frente a espacio público: - Mínimo 10 m en Grado 1º. - Mínimo 3 m en Grado 2º.		
	Retranqueo a linderos laterales: - A viario a espacio público: - Mínimo 10 m en Grado 1º. - Mínimo 3 m en Grado 2º. - Será como mínimo igual o superior a la mitad de la altura de la edificación en Grado 3º.	4.-	CONDICIONES DE USO
	- A parcela privada: - Mínimo 6 m en Grado 1º. - Mínimo 3 m en Grado 2º. - Será como mínimo igual o superior a la mitad de la altura de la edificación en Grado 3º.	A.-	El uso característico es el ejercicio de actividades en su clase Industrial en todas sus categorías.
	Se permite el adosamiento en todos los Grados. Retranqueo a lindero posterior: - 10 m para Grado 1º. - 5 m para Grado 2º. - Será como mínimo igual o superior a la mitad de la altura de la edificación en Grado 3º.	B.-	Usos complementarios: - Clase comercial y de Oficinas en todas sus categorías. - Clase almacenes en todas sus categorías. - Clase garaje-aparcamiento. Además, para el Grado 3º: - Uso dotacional en todas sus clases y categorías. Se admite la construcción de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos urbanos.
	Se permite el adosamiento en Grado 1º y 2º.	C.-	El porcentaje de uso complementario no será nunca superior al 40% de la edificabilidad del uso característico. Usos prohibidos: Los restantes no especificados, y muy especialmente los residenciales en todas sus clases y modalidades.
3.-	CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN	5.-	CONDICIONES DE PROTECCIÓN
	Superficie máxima edificable: 210.596 m2e de uso industrial, según el siguiente desglose: - Grado 1º: 65.466 m2e - Grado 2º: 65.000 m2e - Grado 3º: 80.130 m2e - 3º1 29.783 m2e - 3º2 25.927 m2e	No se señalan.	
A.-		6.-	PLAZAS DE APARCAMIENTO
		Es obligatorio disponer 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificables dentro de la propia parcela. Asimismo, se deberá reservar espacio suficiente para el desarrollo de las operaciones de carga y descarga en dimensión acorde con las necesidades funcionales de las instalaciones.	

4.6.2.- Denominación: Red General y Local de Zonas Verdes y Espacios Libres

- 1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER
- A.- Áreas libres de edificación, de dominio y uso públicos, destinadas a espacios ajardinados y a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en el plano OP-01 de Calificación Pormenorizada de los Usos del Suelo, constitutivas de las Redes General y Local de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- B.- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos
- 2.- CATEGORÍAS
- A.- Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres
- B.- Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres
- 3.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN
- A.- Tipología de edificación: libre
- B.- Parcelación: No se establecen, considerándose indivisibles
- C.- Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de la serie OP-2. de Alineaciones y Rasantes, complementados con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D.- Retranqueos: Retranqueo mínimo de tres (3) metros a las alineaciones y linderos
- E.- Cerramientos de parcela: no se permiten

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Superficie edificable máxima: se estará a lo dispuesto en el Plan General

- A.- Ocupación máxima en planta: 1% de cada parcela neta
- B.- Altura máxima: 3m
- C.- Máximo número de plantas: 1
- D.- Altura máxima de plantas: 3m
- E.- Superficie cerrada: 12m2
- F.- Tolerancia: Ninguno

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

La edificación deberá adaptarse al ambiente en el que se sitúe

6.- CONDICIONES DE USO

- A.- Uso principal: Espacios libres y zonas verdes
- B.- Usos complementarios:
- Actividades, en clase comercio, categoría 1ª (pequeños quioscos, con carácter no permanente)
- Dotacional, en clase deportivo, categoría 1ª en situación al aire libre
- Servicios infraestructurales
- Se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos tales como aliviaderos de aguas pluviales, los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de actividades propias de esta zona y su desarrollo.
- También podrán admitirse aparcamientos bajo rasante de titularidad pública independientemente del tipo de gestión que se establezca para su explotación.

7.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Las instalaciones temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y uso de la zona.

8.- CONDICIÓN ESPECIAL

En las zonas verdes de las redes generales y locales se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

4.6.3.- Denominación: Red Vía General y Local. Vehículos automóviles y peatonal

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER

- A.- Son espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquellas instalaciones que tiene como fin su servicio y así calificadas en el plano OP-01 de Calificación Pormenorizada de los Usos del suelo de las redes general y local de vehículos automóviles y peatonal.
- B.- Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

2.- CATEGORÍAS

- A.- Red de Infraestructuras General y Local. Los constituye el conjunto de espacios organizados para facilitar la movilidad de los automóviles.

- B.- Red de itinerarios peatonales y aceras de las Redes General y Local. Lo constituyen el conjunto de aceras y espacios organizados para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.
- C.- Aparcamientos de la red de infraestructura viaria local. Lo constituyen el conjunto de espacios organizados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, ONCE, helados y de chucherías.
- Superficie máxima construida: 8m2e
- Altura máxima: 3,00 metros

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Las edificaciones permitidas se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos y que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno. Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de los mismos.

5.- CONDICIONES DE USO

- A.- Usos principales: Red viaria, peatonal, rodado y de coexistencia, y aparcamiento anejo a la red viaria.
- B.- Usos complementarios:
- Espacios libres y zonas verdes, clase de protección en su categoría de protección de las vías rodadas y ferroviarias y en clase jardines en categoría áreas ajardinadas
- Uso ejercicio de actividades, en clase comercio, categoría 1ª, pequeños quioscos.

4.6.4 Denominación: Red Local de Servicios Urbanos.

1. DEFINICIÓN Y CARÁCTER

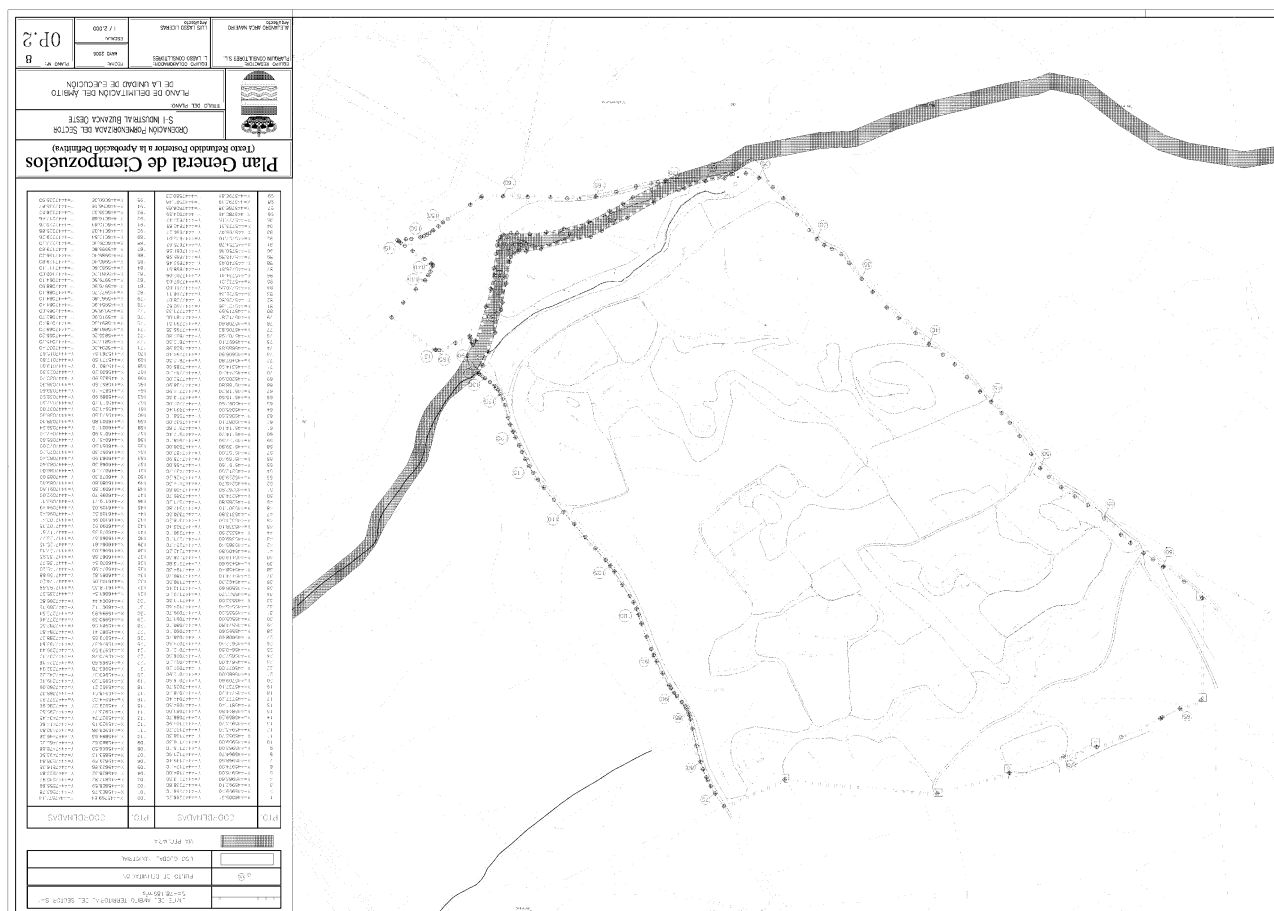
- A.- Conjunto de espacios así calificados en el plano OP-01 organizados para el aparcamiento de vehículos y para la instalación de servicios urbanos.
- B.- Suelo con carácter de uso y dominio público constitutivo de la red de servicios urbanos de nivel local.

2. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Serán las necesarias de retanqueo, altura, ocupación, etc., en función de la instalación de que se trate.

3. CONDICIONES DE USO

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que se consideren, con los usos complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.



5.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

5.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

5.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

5.1.1 Introducción

El Plan General de Ciempozuelos, al establecer la ordenación pormenorizada del Sector, tendrá una dimensión que se podría denominar “estática” en cuanto al desarrollo de la ordenación propuesta por el Plan General por cuanto no es necesario su desarrollo por planeamiento parcial.

Así, la componente dinámica del Sector se concreta en la ejecución física y jurídica de la Unidad de Ejecución a través del sistema elegido desde el propio Plan General, dado que la ejecución del sector, necesariamente y en virtud de dicho ordenamiento, ha de llevarse a cabo mediante actuaciones integradas.

5.1.2 La figura de la unidad de ejecución

Para la ejecución material y para la concreción de las cargas y beneficios de la propiedad, dimanantes del planeamiento, es preciso delimitar los ámbitos territoriales en los cuales va a tener lugar la ejecución de las obras de urbanización, así como el reparto de derechos simultáneamente a la asignación de las cargas que ello conlleva, en virtud de lo establecido en el artículo 82.2.b) de la LSCM 9/01.

Las unidades de ejecución son los ámbitos territoriales en los cuales va a tener lugar el cumplimiento conjunto, entre todos los propietarios de suelo afectados, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

5.2 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Establece la LSCM 9/01:

“Capítulo IV

Gestión mediante unidades de ejecución

Sección 1ª

Unidades de ejecución

Artículo 98

Disposiciones básicas

- 1.- Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

- 2.- Se exceptúan de la regla del número anterior exclusivamente las siguientes actuaciones:
- a) La ejecución de Planes Parciales de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid.
- b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias, previstas en el artículo 130 de la presente Ley.
- c) Las actuaciones edificatorias en el suelo urbano consolidado, incluso cuando impliquen la realización de obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento urbanístico prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.
- d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución.

Artículo 99

Requisitos

- 1.- La delimitación de unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones:
- a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.
- b) La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.
- 2.- Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:
- a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.
- c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.
- d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

Artículo 100

Delimitación

- 1.- La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.
- 2.- Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.
- 3.- El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.

- Jurídica, en cuanto a la transformación de las escrituras de titularidad del suelo.
- La Unidad de Ejecución forma un espacio cerrado discontinuo.
- Todos los terrenos pertenecientes a la Unidad de Ejecución son coincidentes con el ámbito territorial del Sector S-1.
- Permite el adecuado y pleno cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- No existen ocupantes en el Sector que requieran su realojo.

5.3.3 **Justificación de la viabilidad del sistema de ejecución elegido**

Se justifica la elección del Sistema de Ejecución por Compensación en base al artículo 104.a) de la LSCM 9/01, por el que se establece el sistema de compensación por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector ó unidad de ejecución que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación, sector ó unidad de ejecución.

A su vez los promotores cuentan con capacidad suficiente para la gestión del Plan Parcial y por convenir al interés público su ejecución para la producción de suelo urbano para el desarrollo del Sector S-1 "Buzanca Oeste".

En cuanto a la viabilidad económico-financiera, se desprende del propio sistema de Compensación, ya que los Promotores poseen recursos propios de bienes privados, suficientes para hacer frente a los costos de la obra de Urbanización y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión de la Unidad de Ejecución.

5.4 **DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

La Unidad de Ejecución comprende el 100,00% del suelo del sector.

El objeto de este epígrafe es la delimitación del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución de modo que permita la equidistribución, urbanización y cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las redes públicas general y local, tal y como se establece en el Plan Parcial del Sector S-1, es decir:

- Red Supramunicipal de infraestructuras;
- Red General de Infraestructuras;
- Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres;
- Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres;
- Red Local de Infraestructura Vial.

5.3 **JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN**

5.3.1 **Justificación de la delimitación de una única unidad de ejecución**

La entidad del ámbito territorial, la conveniencia y oportunidad de su ejecución integrada y la garantía que ofrece su ejecución convenida con propietarios y promotores en una superficie de más del 50%, justifica la delimitación de una única Unidad de Ejecución.

Por otra parte, los parámetros urbanísticos definidos por el Plan General para el Sector S-1 "Buzanca Oeste", no suponen ningún problema en la asignación de aprovechamientos y cargas de cesión de suelo y costes de urbanización a los propietarios de suelo que se incorporen. Y así, una vez garantizada la coherencia de la ordenación mediante la formulación de un único Plan Parcial, conviene a los promotores de la iniciativa la delimitación de un único ámbito de ejecución física y jurídica.

5.3.2 **La delimitación cumple con la Normativa vigente**

La delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución es coincidente con la delimitación del Sector S-1.

Datos globales

- Superficie de suelo del sector más las redes públicas interiores 478,189 m2s
- Superficie de suelo de la Unidad de Ejecución 478,189 m2s

De esta superficie, 463.257,79 m2s son aportados por 15 propietarios particulares, 14.931,21 m2 corresponde a caminos públicos, y 3.456,45 m2s pertenecen al dominio público del Barranco de la Margarita.

La delimitación cumple con los requisitos establecidos en el artículo 99 de la LSCM 9/01, porque:

- Se señala de forma precisa en el plano OP-02 este documento, el perímetro correspondiente, de forma inequívoca el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.
- La dimensión y características de la unidad de ejecución permiten la ejecución integral de la ordenación del Plan Parcial en un cuádruple sentido:
 - Económico, por la relación entre el aprovechamiento urbanístico y la ejecución de la urbanización,
 - Técnico, pues la unidad de ejecución se puede desarrollar de forma independiente,
 - Material, en cuanto a la transformación física del suelo y su urbanización, y

PROPIETARIO	POLIGONO CATASTRAL	14	108	26.248,56	76.074,09	26.248,56	49.825,53	76.074,09	5.53	10.50	16.03
			115abc	49.825,53	59.501,42	49.825,53		59.501,42			12.53
Ayuntamiento de Ciempozuelos	14	14	121	109	4.323,29	4.323,29	39.343,43	39.343,43	8.29	7.46	16.03
			112	112	35.432,39	35.432,39	10.124,43	10.124,43	2.13	4.94	12.53
Ayuntamiento de Ciempozuelos y Fernández Quintana	14	14	126	126	59.501,42	59.501,42		59.501,42			12.53
			127	127	9.045,38	9.045,38	4.323,29	4.323,29	0.91	8.29	12.53
Carvajal Perea, Sagrario	14	14	121	109	4.323,29	4.323,29	39.343,43	39.343,43	8.29	7.46	16.03
			112	112	35.432,39	35.432,39	10.124,43	10.124,43	2.13	4.94	12.53
Ayuntamiento de Ciempozuelos	14	14	126	126	59.501,42	59.501,42		59.501,42			12.53
			127	127	9.045,38	9.045,38	4.323,29	4.323,29	0.91	8.29	12.53
FORMAT CONSULTING	14	14	120	120	12.421,01	12.421,01	4.323,29	4.323,29	0.91	8.29	12.53
			124	124	8.997,04	8.997,04	3.539,14	3.539,14	0.75	4.91	12.53
ESPRODE	14	14	100	100	3.869,29	3.869,29	17.639,45	17.639,45	3.72	4.91	12.53
			117	117	23.309,00	23.309,00	16.617,93	16.617,93	1.11	1.71	12.53
García Sánchez, Juan	14	14	116	116	2.746,31	2.746,31	13.044,59	13.044,59	2.75	3.46	12.53
			118	118	3.376,18	3.376,18	3.229,07	3.229,07	0.68	0.59	12.53
González Sánchez, Rafael	14	14	114	114	13.044,59	13.044,59	16.420,77	16.420,77	2.75	3.46	12.53
			127	127	3.229,07	3.229,07	3.229,07	3.229,07	0.68	0.59	12.53
López Palacios, Antonio	14	14	127	127	3.229,07	3.229,07	3.229,07	3.229,07	0.68	0.59	12.53
			128	128	2.821,09	2.821,09	2.821,09	2.821,09	0.59	0.59	12.53
López Palacios, Félix	14	14	128	128	2.821,09	2.821,09	2.821,09	2.821,09	0.59	0.59	12.53
			113	113	6.109,59	6.109,59	6.109,59	6.109,59	1.29	3.63	12.53
Martínez Crespo, M ^º Dolores	14	14	113	113	6.109,59	6.109,59	6.109,59	6.109,59	1.29	3.63	12.53
			122	122	11.112,85	11.112,85	11.112,85	11.112,85	2.34	7.49	12.53
Oro Fernández Caballos, Tomás	14	14	107	107	29.592,14	29.592,14	29.592,14	29.592,14	7.49	1.28	12.53
			8	8	6.464,78	6.464,78	6.464,78	6.464,78	1.28	3.06	12.53
Oro, Tomás	14	14	8	8	6.464,78	6.464,78	6.464,78	6.464,78	1.28	3.06	12.53
			101	101	7.674,48	7.674,48	1.887,31	1.887,31	0.40	2.66	12.53
P.V.J. Asociados, S.L.	14	14	160	160	12.645,43	12.645,43	12.645,43	12.645,43	2.66	3.06	12.53
			119	119	11.329,48	11.329,48	11.329,48	11.329,48	2.39		12.53

Permitiendo la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios conforme lo establecido en el artículo 108 de la LSCM 9/01. Al mismo tiempo, el señalamiento de los terrenos en los que el Ayuntamiento va a poder hacer efectivo el derecho a aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

5.4.1 Descripción de la delimitación

La descripción de la delimitación se hace a continuación, y su concreción gráfica se contiene en el plano de este Proyecto OP-02.

El ámbito territorial del Sector S-1 “Buzanca Oeste” está claramente definido en el respectivo plano de la Ordenación Pormenorizada del Plan General, compuesto por dos zonas separadas por la vía pecuaria, limita, la parte Norte y más grande, en líneas de longitudes aproximadas al Norte de 650,50 m con el término municipal de Valdemoro, al este de 656,60 m con el API-19b de suelo urbano, al Sur de 163,80 m y 323,35 m con la vía pecuaria y, al Oeste, de 950,45 m con el término municipal de Valdemoro. Esto da una superficie de 454.737 m2s.

La parte Sur, y más pequeña, limita en líneas de longitudes aproximadas al Norte de 114 m con el API-19A de suelo urbano, al Este de 268,95 m con el API-19A y API-8 de suelo urbano, al Sur de 242 m con el término municipal de Valdemoro y, al Oeste, de 376,30 m con la vía pecuaria existente. Esto da una superficie de 23.452 m2s.

El Plan General establece para el ámbito territorial del Sector S-1 “Buzanca Oeste” una superficie de suelo de 478.189 m2s correspondiente al sector y las Redes Públicas interiores, coincidente con el plano topográfico específico del Sector, siendo ésta la superficie definida y delimitada por esta Ordenación Pormenorizada. La superficie de 463.257,79 la aportan 15 propietarios y junto con la superficie de suelo de caminos, 14.931,21 m2, totalizan la superficie interior de la Unidad de Ejecución en 478.189 m2 coincidente con la superficie de suelo del Sector S-1 + las Redes públicas interiores.

Se asigna a la Unidad de Ejecución una carga económica de 3.955.800,24 € correspondiente a la carga urbanística de reparto establecida por el Plan General, más el coste derivado de la ampliación del Convenio con el Canal de Isabel II que incluirá los costes de abastecimiento de agua, riego y depuración.

5.4.2 Relación de propietarios del Sector y las redes públicas exteriores adscritas

5.4.3 Relación de coordenadas del perímetro de la unidad de ejecución

La relación de coordenadas que definen el límite del ámbito territorial del Sector S-1 y el límite del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución, se incluye en el Anexo Tercero a la Memoria.

5.5 **FIJACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN POR COMPENSACIÓN**

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 102 de la LSCM, y ponderando las circunstancias concurrentes para la ejecución directa de los propietarios que representan más del 50% de la superficie aportada a la Unidad de Ejecución delimitada, se determina como Sistema de Ejecución preferente por el de Compensación conforme lo dispuesto en los artículos 105 a 108 de la citada ley.

En este Proyecto se fija para la Unidad de Ejecución el de Compensación como sistema de ejecución.

En Cienpozuelos, a 24 de febrero de 2009.—La alcaldesa-presidenta, María Ángeles Herrera García.
(03/6.381/09)

PROPIETARIO	POLIGONO CATASTRAL	PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL		SUPERFICIE APORTADA AL SECTOR MAS LAS REDES PUBLICAS INTERIORES -m2-	PARTICIPACIÓN -%-		
			155	4.436,52		6.081,93	0,93	
San Juan de Dios, Orden Hospitalaria	14	157	2.540,11	6.976,63	1.645,41	0,35	1,28	
		9002	5.900,00		5.900,42		1,24	
		9004	2.886,05		2.886,05		0,60	
Ayuntamiento de Cienpозuelos	14	9005	2.708,29		2.708,29		0,57	
		9003	3.456,45		3.456,45		0,00	
							474.732,55	100,00
Confederación Hidrográfica del Tajo		14						