

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

74

GUADALIX DE LA SIERRA

URBANISMO

Por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 22 de septiembre de 1998, se adoptó la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el municipio de Guadalix de la Sierra, lo que se publica en relación con lo establecido en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1.1. Objeto, naturaleza y ámbito de aplicación

Objeto y fundamento.- Las presentes Normas tienen el carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento según lo previsto en la Legislación del Suelo. Su objeto es la ordenación urbanística del territorio correspondiente al término municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del mismo y especificando las cargas y obligaciones que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Ámbito de aplicación y naturaleza.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en todo el término municipal de GUADALIX DE LA SIERRA. Como revisión formal de las Normas precedentes, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, adaptada a lo dispuesto en la legislación estatal sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, en lo que no haya sido afectado por la STC 61/1997, de 20 de marzo, más la aplicación supletoria del R.D. 1346/1976, de 9 de abril y a la legislación autonómica, constituida por la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

Características.- Estas Normas Subsidiarias tienen las siguientes características:

- a) Constituyen la ordenación integral del territorio del ámbito municipal.
- b) Son originarias, esto es, no son derivadas ni dependientes. Sólo en el hipotético caso de una aprobación de una figura de planeamiento supramunicipal que las afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- c) Son inmediatamente ejecutivas.
- d) Son la figura de planeamiento más adecuada por las características presentes del término municipal, según queda manifiesto en la Memoria Justificativa.
- e) En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referente al medio físico municipal según lo dispuesto en el artículo 14.4 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística y el Título VI de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Art. 1.2. Vigencia

Las Normas subsidiarias entran en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su

¹En adelante, Ley del Suelo.

aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid, por tratarse de un supuesto contemplado en el artículo 47.3 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 131 en relación con el 124, ambos de la Ley del Suelo. Su vigencia es indefinida en tanto no se apruebe una revisión de las mismas, sin perjuicio de las eventuales modificaciones puntuales que pudieran producirse, o una suspensión total o parcial.

Art. 1.3. Efectos

Una vez aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, así como los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, son de carácter público, de cumplimiento obligatorio, y ejecutivas.

Publicidad.- Por su publicidad, cualquier ciudadano tendrá derecho a la consulta en el Ayuntamiento de toda la documentación de las presentes Normas y de todos sus planes y proyectos de desarrollo, así como a la solicitud por escrito del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.- Por su obligatoriedad, las presentes Normas y los planes y proyectos de desarrollo obligan y vinculan a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento que podrá ser exigido por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad.- Por su ejecutividad y una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública todas las acciones previstas por las Normas, a los efectos de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos, a la construcción de equipamientos o uso por dotaciones, al establecimiento de zonas verdes y espacios libres públicos y zonas deportivas, así como los terrenos necesarios de influencia en las acciones previstas, para asegurar su pleno rendimiento, según las condiciones establecidas en la Ley del Suelo.

Art. 1.4. Revisión y modificación puntual.

1.4.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Podrá procederse a la revisión o a la modificación puntual de las presentes Normas cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del territorio municipal, o se planteen variaciones sustanciales de sus elementos, y se acuerde por el Ayuntamiento.

Las modificaciones y revisiones estarán sujetas a lo establecido, respectivamente en los artículos 44 y 45 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

1.4.2. Revisión o modificación a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación del Plan Regional de Estrategia Territorial, sin perjuicio del carácter formal legal de sus determinaciones aprobadas por la Asamblea de Madrid, que prevalecerán en cualquier caso sobre cualesquiera otras de la planificación territorial y urbanística, de entre todas las restantes sólo las relativas a las Zonas de Interés Regional pueden producir la modificación directa de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias. En el resto de determinaciones que afecten total o parcialmente al territorio, se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias con tramitación según los plazos y el procedimiento legal.

Dicha adaptación se ajustará a lo previsto en los artículos 44.2. y 47 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

1.4.3. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precentes, procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando hayan transcurrido ocho años desde la aprobación definitiva de la anterior.

Con antelación al plazo referido en el párrafo anterior, podrá abordarse una revisión siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial distinto del previsto en estas Normas.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- e) Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal, en los términos previstos en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.
- f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenace con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.
- g) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores.

1.4.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias con base en los supuestos anteriores, o para su sustitución por un Plan General de Ordenación Urbana, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento con la mayoría absoluta de sus miembros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

1.4.5. Modificaciones puntuales.

Se consideran modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, en cuyo caso se procedería a revisión por tratarse de alguno de los supuestos descritos en el artículo 1.4.3.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias, se considera Modificación Cualificada, debiendo ser aprobadas conforme a la Ley del Suelo y al artículo 47.1-a de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

Si su tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, o de las sucesivas revisiones que hubiere, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación

que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos

No se consideran modificaciones de las Normas:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y las propias Normas reservan al planeamiento de desarrollo, para cada clase de suelo.
- Los ajustes justificados por la ejecución del planeamiento en la delimitación de unidades y sectores, siempre que no afecten a la clasificación de suelo y no supongan reducción de superficie de viario, espacios libres y dotaciones.
- Las ordenanzas municipales que desarrollen o aclaren aspectos de las Normas.

Toda modificación se llevará a cabo con el grado de definición de especificaciones y documental que corresponde al planeamiento general. Cualquiera que sea su magnitud, alcance y trascendencia, se deberá justificar explícitamente su incidencia real y la posibilidad de su procedencia sin necesidad de revisión.

A los efectos de tramitación de modificaciones previstos en el artículo 45 de la Ley del Suelo de la CAM (9/95, de 28 de marzo), la presente normativa se remite al listado identificativo del rango de planeamiento establecido por dicha Ley.

1.4.5. Suspensión del planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en la Ley del Suelo, en el artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

Art. 1.5. Afecciones, normativa complementaria

En lo regulado por estas Normas Urbanísticas es de aplicación la normativa legal vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Conjunto de legislación estatal.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.
- Ley de Bases de Régimen Local.

Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Ley 4/1984 de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, con excepción de los artículos 14 y 15.

- Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

Normativa Sectorial.- La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

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

Art. 1.6. Contenido documental

Las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de GUADALIX DE LA SIERRA constan de los siguientes documentos:

- Memoria y planos de información.
- Memoria y planos de ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Inventario de instalaciones en Suelo No Urbanizable.

Además, por su tramitación de forma simultánea, se incluye como documento complementario el Catálogo de elementos protegidos.

Art. 1.7. Normas de interpretación

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán teniendo en cuenta sus objetivos básicos. En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se estará a ésta última, aplicando coeficientes y porcentajes con prioridad frente a valores absolutos, siempre que no se refieran a condiciones obligadas de retranqueos o posición de la edificación.

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

Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte menor edificabilidad, mayor cantidad de espacio público, protección de patrimonio, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría.

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO**Art. 2.1. Régimen urbanístico**

De acuerdo con la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la división urbanística del territorio que ellas establecen, y el régimen y normativa específicos para cada clase de suelo.

Art. 2.2. División urbanística del territorio**2.2.1. Clasificación del suelo**

El ámbito ordenado por estas Normas Subsidiarias se clasifica, a los efectos de su régimen jurídico, en tres clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable.

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

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen las siguientes clases de suelo:

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

- Los terrenos y los cursos o masa de agua que tienen la condición de dominio público o son precisos para la policía o protección de éste, de conformidad con la Ley de Aguas así como con la legislación de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid, y la relativa a vías pecuarias.
- Los terrenos de valor natural, agrícola, forestal o ganadero relevante, o que cuentan con recursos que deben preservarse o cuyo aprovechamiento y disfrute se sujeta a limitaciones específicas.
- Los terrenos que quedan excluidos del proceso de urbanización, de acuerdo con el modelo territorial adoptado.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 11 de esta Normativa.

- b) El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación o desarrollo de las presentes Normas lleguen a tener dichas condiciones.

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

- c) El suelo apto para urbanizar comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de esta Normativa.

2.2.2. Calificación del suelo

En atención a los fines a que se destina, y de acuerdo con su papel en la estructura general u orgánica del territorio, las Normas Subsidiarias llevan a cabo una calificación del suelo de la siguiente forma:

- Definiendo sistemas generales y locales, suelos destinados a usos de carácter dotacional e interés general, sin perjuicio de que su titularidad sea pública o privada.
- Calificando zonas de ordenanza, a las que se asignan usos globales pormenorizados y la intensidad de los mismos.

2.2.3. División del suelo según su ordenación detallada

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación prevista en las Normas para las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen distintas áreas.

En Suelo Urbano:

- Suelo Urbano común, ordenado directamente según las determinaciones específicas de las Normas para cada zona de ordenanza.
- Unidades de Ejecución, para las que las Normas contienen una serie de instrucciones particulares para su desarrollo previo, detalladas individualmente en las fichas correspondientes.

En Sistemas, en cualquier clase de suelo:

- Sistemas de ejecución directa, según las normas específicas.
- Sistemas remitidos a proyecto de ordenación específica, cumpliendo las condiciones particulares indicadas en la ficha correspondiente.

En Suelo Apto para Urbanizar:

- Sin perjuicio de la ordenación detallada por el Plan Parcial, se fijan condiciones de desarrollo para esta clase de suelo, recogidas en la ficha correspondiente.

Art. 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clase de suelo, se podrán ejecutar las obras de carácter provisional a que se refiere la Ley del Suelo y en los términos indicados por ésta, que deberán demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

En los casos previstos en el artículo 7.41 del Decreto 69/83 de la Comunidad de Madrid, será el Consejero de Política Territorial quien deberá autorizar tales obras.

Art. 2.4. Incidencia de las NN.SS. sobre las situaciones existentes

En el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el Suelo No Urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas por el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable que forma parte de las mismas.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por distintos tipos posibles de actuación según la situación en que se encuentren de las que se exponen a continuación.

2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajustan a las condiciones de la presente normativa

Si en cuanto a los usos y la edificación existe ajuste a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en suelo urbano o apto para urbanizar, o a las condiciones para el suelo no urbanizable, será posible la solicitud de licencia y ejecución de obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación con arreglo a las limitaciones impuestas por estas Normas, verificándolas en todos los casos y de manera particular en suelo no urbanizable.

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

- La seguridad de las personas y los bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y, en el suelo no urbanizable, las condiciones que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones o instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán de forma complementaria según las determinaciones del capítulo correspondiente de estas NN.UU. y las del propio Catálogo, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo de que se trate, y con la aplicación, en suelo no urbanizable, del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellos puedan hacerse ajustándose a lo especificado

en la presente normativa. Sólo podrán autorizarse usos que se demuestren adecuados según la naturaleza del edificio o elemento y del medio en que éste está emplazado, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el suelo no urbanizable, el trámite para la autorización urbanística será el mismo que se determina con carácter general en esta clase de suelo para las instalaciones de interés social, con la salvedad específica de que en la documentación debe incluirse el proyecto completo de ejecución de las obras.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de las presentes Normas

Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo determinado específicamente en 2.4.4.

En este supuesto sólo podrán efectuarse actuaciones y obras para garantizar:

- La seguridad de personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto ambiental de la instalación o de la actividad.
- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones establecidas por la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellos elementos situados en suelo no urbanizable aquellas otras medidas que pudieran señalar el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid en el trámite de autorización urbanística y concesión de licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones cuya demolición o adquisición en el plazo de quince años estuviesen previstas por la Administración, o aquellas a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

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

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

En cualquier caso, y con informe previo de los servicios técnicos municipales, se podrán efectuar obras y actuaciones destinadas a la corrección de la morfología, volumen, estructura o acabados que la presente normativa no contempla de manera específica y que supongan un impacto negativo por parte de los edificios correspondientes.

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

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad que se indica a continuación:

En todas las industrias existentes, excepto si se trata de actividad no compatible con la zona o medio en que se ubican, se podrán autorizar con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos por la presente normativa, específicamente de las condiciones señaladas por la ordenanza correspondiente en suelo urbano y apto para urbanizar, o las descritas para suelo no urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en el suelo no urbanizable y en la ficha correspondiente del inventario, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se haya garantizado mediante aval la ejecución de las cuatro medidas o conceptos indicados en 2.4.3.

Art. 2.5. Derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos y edificios se regulan, de modo diferenciado, según la clase y categoría de suelo establecida por las Normas, en correspondencia con lo enunciado en las Leyes del Suelo Estatal y Autonómica, ajustándose a lo dispuesto en dicha Ley, en los Reglamentos de Gestión y de Planeamiento, y en las especificaciones contenidas en la presente normativa.

Art. 2.6. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.

2.6.1. Contenido del Derecho de Propiedad.

Conforme a la Ley del Suelo, el contenido urbanístico de la propiedad de los suelos clasificados como urbanos y aptos para urbanizar, se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a URBANIZAR: entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para adquirir la condición de solar.
- al APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: consiste en la atribución efectiva a un propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos que fija la Ley.
- a EDIFICAR: consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- a la EDIFICACIÓN: consiste en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la legislación urbanística aplicable.

Estas facultades no son inherentes al derecho de propiedad, sino que se van adquiriendo gradualmente con el cumplimiento de ciertos deberes:

- La adquisición del derecho a urbanizar se produce con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más específico correspondiente a cada clase de suelo, conforme a lo detallado en la Ley del Suelo.
- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a lo detallado en 2.6.2.
- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable y siempre que se den las condiciones detalladas en 2.6.3.
- El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2.6.2. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a lo detallado en el presente artículo y se cuantifica diferencialmente en función de la clasificación del suelo:

En Suelo Urbano fuera de Unidades de Ejecución: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el que resulte de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en que se encuentre.

En Suelo Urbano dentro de las Unidades de Ejecución: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución será, como mínimo, el resultado de referir a su superficie el 85% del Aprovechamiento Medio de la Unidad, calculado conforme a lo previsto en la Ley del Suelo. Es decir, dividiendo la edificabilidad total previamente homogeneizada por la superficie total de la Unidad, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de Sistema General y Local ya existentes.

En Suelo Apto para Urbanizar: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en un Sector o Sistema General adscrito, será el resultado de referir a su superficie el 85% del Aprovechamiento del Área de Reparto en que se encuentren de entre las establecidas en el Capítulo 10 de la presente normativa. El cálculo del Aprovechamiento se realiza dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en el Área de Reparto, expresado en metros cuadrados construibles de uso característico, por la superficie total del Área.

Deberes de cesión.

Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento marca sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de efectuar las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de los planes que las desarrollan.

En Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán, al menos, en la total superficie de terrenos destinados a Sistemas Generales, viales, parques y jardines públicos y centros de enseñanza primaria, al servicio del polígono o unidad de ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los planes que las desarrollen.

El suelo necesario para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por los propietarios, cuantificado conforme a lo detallado en el presente artículo. En los supuestos contemplados por la Ley 9/95 de la CAM, esta cesión podrá ser sustituida por el abono al municipio de una compensación sustitutoria equivalente al valor urbanístico del exceso de aprovechamiento.

Deberes de equidistribución.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento señala sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de equidistribuir entre ellos las cargas y beneficios de la actuación, a través de los mecanismos propios del Sistema de Actuación previsto en cada caso por estas Normas Subsidiarias.

Deberes de urbanización.

Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento urbanístico marca sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de urbanizar los terrenos afectados con arreglo a lo establecido por el planeamiento.

En virtud de los artículos 58 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, y de los artículos 71 y 72 de la Ley 9/95 de la CAM, el deber de urbanizar supone las siguientes obligaciones:

1. Sufragar, en proporción a la superficie de sus terrenos, los costes relativos a los siguientes conceptos:

- Redacción y tramitación de los documentos necesarios para llevar a cabo la actuación así como el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.
- Indemnizaciones derivadas de la actuación, tal y como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.
- Las obras de urbanización, salvo que las presentes Normas eximan explícitamente de ello en todo o parte, son las siguientes:

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

Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de actuación o polígono.

Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

Suministro de telefonía, incluidas conducciones subterráneas según normativa de la Compañía suministradora. Quedan prohibidos expresamente los tendidos aéreos.

Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores o locales del Polígono, Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

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

- Indemnizaciones derivadas de la actuación debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones

de cualquier tipo que hayan de derivarse para la correcta ejecución del planeamiento, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.

- En la fase de redacción o en el trámite de aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación, si existe acuerdo entre los propietarios afectados y la Administración, el pago de todos o parte de los gastos podrá realizarse mediante la cesión gratuita y libre de cargas de aquéllos a ésta de terrenos edificables en la proporción que se estime para compensar dichos gastos.
2. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.
 3. Poner a disposición de la administración actuante terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio; de conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación aplicable, y en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización.
 4. Solicitar en plazo licencia de urbanización.

Incumplimiento

El incumplimiento por parte de los propietarios de las obligaciones y cargas determinadas por las presentes Normas Subsidiarias dará lugar:

- A la exacción por vía de apremio de las cuotas de urbanización; o
- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo el beneficiario de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según el caso.

2.6.3 Derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Edificación en parcelas urbanizadas

Sólo se podrá edificar en suelo urbano y apto para urbanizar en aquellas parcelas que cumplan las condiciones determinadas en estas Normas o en un plan que las desarrolle y que cuenten con los servicios y las condiciones señalados en la Ley del Suelo, siempre que la vía de acceso esté pavimentada, y con encintado de aceras.

Cuando se trate de polígonos o unidades de ejecución, incluidos o no en estas Normas, se deberán cumplir además los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en la vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación. De no ser necesaria una reparcelación, el Ayuntamiento deberá declarar su innecesariedad.
2. Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como de cesión obligatoria y gratuita en estas Normas o en los planes que las desarrollen.

3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
4. Que se hayan ejecutado las obras del proyecto de urbanización o del proyecto de obras, en su caso.

Urbanización y edificación simultánea.

Se podrá edificar una parcela que todavía no haya obtenido la condición de solar sin que todavía no se hayan ejecutado las obras de urbanización cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que siendo un suelo incluido en un Sector de Suelo Apto para Urbanizar o Unidad de Ejecución, se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia exista el compromiso de la ejecución simultánea de las mismas, y la Administración considere que por el estado y cuantía de las mismas, a la terminación de la edificación todas las parcelas edificables contarán con los servicios urbanos correspondientes.

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

3. Que se deposite fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y para la conexión de los servicios con las redes generales, que no será inferior al 100% del presupuesto de ejecución material de dichas obras.
4. Que en la solicitud de licencia se incluya el compromiso de la no utilización de la edificación hasta tanto no esté concluida la urbanización.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación llevará aparejada la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, y la pérdida de la fianza, sin perjuicio de la declaración de daños y perjuicios a terceros, si los hubiera.

2.6.4. Otras obligaciones de los propietarios. Conservación de la urbanización.

Las juntas de compensación que se constituyan al amparo de la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias se transformarán a su término en Entidades Urbanísticas de Conservación por un plazo mínimo de diez años, conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Las urbanizaciones que en el momento de entrada en vigor de las presentes Normas no tengan recepcionadas las obras de urbanización deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y en tanto no se efectúe la recepción definitiva por el Ayuntamiento.

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

Art. 2.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

La clasificación del suelo como No Urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando este integrado y acotado por las facultades y deberes establecidos en el artículo 50 de la Ley 9/95 de la CAM, que se reproducen en los siguientes epígrafes.

En aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable sujeto a algún régimen específico de protección, la delimitación del contenido del derecho de propiedad vendrá acotada, además, por la normativa específica para categoría de protección que se detalla en el capítulo 11 de las presentes Normas Urbanísticas.

Facultades.

Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación. En todo caso el empleo de los referidos medios estará sujeto a las limitaciones impuestas por la legislación aplicable por razón de materia.

Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la Ley 9/5 de la CAM y en las presentes Normas Urbanísticas, conforme a las condiciones y procedimientos establecidos en aquella y con arreglo a las condiciones particulares recogidas en el Título 11 de estas.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo

El desarrollo de las presentes Normas se llevará a cabo según las determinaciones particulares que se establecen para cada clase de suelo, cuya delimitación queda precisada en los planos de ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las Normas y lo marcado por sus objetivos, el Ayuntamiento o la Administración actuante, en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de ejecución y gestión, planes y proyectos que se indican en esta normativa, actuando la Administración y los particulares según los términos establecidos por la legislación vigente y por las presentes Normas.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de las presentes Normas, así como colaborar en su gestión y ejecución.

Art. 3.2. Presupuestos de la ejecución.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

En Suelo Urbano bastará la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya que incluyen su ordenación detallada entre sus determinaciones.

En Suelo Apto para Urbanizar se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

Art. 3.3. Ámbitos de actuación.**3.3.1. Actuación sistemática o integral por unidades de ejecución.**

La ejecución del planeamiento deberá realizarse por unidades de ejecución completas delimitadas al efecto mediante la materialización efectiva e íntegra en éstas de todas las determinaciones de urbanización y edificación de aquél.

Quedan exceptuados de la norma general anterior, únicamente:

- A) En suelo urbano y apto para urbanizar, la ejecución directa de obras de infraestructura, dotaciones y servicios públicos, tanto las constituyentes del Sistema General como las que lo son del Sistema Local, siempre que no incluyan obras de distinto carácter.
- B) En suelo urbano idóneo para la edificación con simultánea ultimación de la urbanización, las obras precisas para esta ultimación de la urbanización.

3.3.2. Ejecución asistemática en Suelo Urbano.

En Suelo Urbano no incluido en Unidades de Ejecución, bien por que los terrenos tengan ya la condición de solar o bien por ser idóneos para la adquisición de esta, el cumplimiento de los deberes de cesión y, en su caso, de urbanización, que permiten la adquisición del derecho a edificar genéricamente enunciados en los artículos 2.5 y 2.6 de las presentes Normas Urbanísticas, se concretan en:

- A) La realización material o, en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar.
- B) La Cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras como las de edificación.

Art.3.4. Actuación sistemática o integral por unidades de ejecución.**3.4.1. Delimitación de unidades de ejecución.**

Delimitación fijada en las Normas Subsidiarias: en la delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en su ficha correspondiente.

Delimitación no fijada en las Normas Subsidiarias: la determinación y delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión, ajustándose así mismo a los requisitos establecidos en el artículo 81.2 de la Ley 9/95 de la CAM.

Art. 3.5. Sistemas de actuación.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará, salvo que por convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el capítulo 3.6 de la presente

Normativa Urbanística se defina uno específico, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

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

El sistema de actuación de cada unidad de gestión será el señalado en la ficha correspondiente de las presentes Normas, de acuerdo con la clase de suelo de que se trate.

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

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la Ley del Suelo. En todo caso, se deberá justificar la viabilidad del sistema elegido y su repercusión mediante un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser cambiados de oficio o a petición de los interesados, de manera motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, así como los supuestos del artículo 99 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en los mismos.

En los Convenios Urbanísticos se fijará la figura de actuación correspondiente. En el caso de omisión de la misma, el sistema de actuación será el de compensación.

3.5.1. Sistema de compensación

Este sistema tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por cuenta y a cargo de los propietarios del suelo comprendido dentro del perímetro de la unidad de gestión, con reparto solidario de cargas y beneficios.

El procedimiento es el señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. En su desarrollo se distinguen dos supuestos:

A) Compensación en polígonos o unidades de ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario, o una comunidad de bienes en la que no exista oposición de ninguno de los copropietarios, no será necesaria la constitución de junta de compensación.

El propietario único, o la comunidad de bienes, formulará un proyecto de compensación en que se exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas o planes de desarrollo de las mismas, y la localización de las parcelas con aprovechamiento, entre las que se indicarán aquella o aquellas con el 10% de cesión, salvo que todo o parte del mismo se compense económicamente con arreglo al procedimiento establecido.

El proyecto de compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

B) Compensación en polígonos o unidades de ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito pertenecen a varios propietarios o a una comunidad de bienes con discrepancia entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, éstos deberán constituirse en junta de compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

La constitución de la junta de compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de bases de actuación y estatutos, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El proyecto de bases de actuación y estatutos deberá ser formulado por propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la presentación del mismo, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten dicho proyecto en un plazo de tres meses, agotado el cual se podrá proceder a la sustitución del sistema de compensación por otro, según indica el artículo 155 del Reglamento de Gestión.

La junta de compensación formulará un proyecto de compensación de acuerdo a las bases de actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El proyecto de compensación se someterá a la aprobación de la junta, debiendo adoptarse acuerdo por mayoría de sus miembros en representación de dos terceras partes de las cuotas de participación. El proyecto aprobado por la junta se elevará al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

El coste de los proyectos de urbanización y de obras que hayan de redactarse y de todas las obras de urbanización que hayan de ejecutarse serán a cargo del propietario único o de la junta de compensación.

El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho en favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas o planes de desarrollo. No obstante no se podrán ocupar los terrenos con objeto de proceder a su urbanización completa hasta que, finalizadas las obras, éstas sean recibidas por el Ayuntamiento.

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

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

El propietario único de un polígono o unidad de actuación, o la junta de compensación, será directamente responsable de la urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.5.2. Sistema de cooperación

Este sistema tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante a cargo de los propietarios del suelo, que también aportan de forma obligatoria y gratuita el suelo de cesión. El procedimiento es el señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución, salvo que ésta se demuestre innecesaria, en los siguientes casos:

- Cuando la ejecución no altere el equilibrio económico de los propietarios.
- Cuando, en suelo urbano tratándose de un solo propietario o suelo apto para urbanizar en todos los casos, se renuncie por parte de la propiedad explícitamente a la reparcelación, en cuyo caso se deberá indicar la situación de las cesiones de aprovechamiento y el Ayuntamiento aceptar la misma.
- Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación previa declaración de los propietarios y de acuerdo con ellos. Dicho acuerdo producirá la afección real de las fincas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de compensación, además de las cesiones de derecho correspondientes.

La reparcelación será necesaria en todos los demás casos, en particular cuando se requiera el cumplimiento de alguno de los siguientes objetivos:

- la justa distribución de beneficios y cargas entre los afectados.
- la regularización de las parcelas para adaptar su configuración a las exigencias de planeamiento.
- la situación sobre parcelas determinadas del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

El expediente de reparcelación se iniciará con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución, si bien cuando dicho expediente se tramite conjuntamente con dicha delimitación, así como con un plan parcial o especial, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial del mismo.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono hasta que sea firma en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de edificaciones, movimiento de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

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

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

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

- a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince

días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

- b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrollo, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.
- c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas que adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

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

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -proyecto de reparcelación, escritura de reparcelación voluntaria, proyecto de reparcelación económica o proyecto de normalización de fincas- producirá los siguientes efectos:

- Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

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

- Si la reparcelación fué innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- Si la parcelación fué necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

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

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

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

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

Cesión de terrenos y obras de urbanización. La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas

se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.5.3. Sistema de expropiación

En este sistema el Ayuntamiento o Administración actuante expropia los terrenos por razón de urbanismo mediante el procedimiento definido en el Reglamento de Gestión, en la Ley de Expropiación Forzosa y en la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará en los supuestos del artículo 99 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

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

- Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los planes que las desarrollen.

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

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

Valoraciones. En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente.

3.5.4. Ejecución forzosa.

En este sistema la Administración actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se ajustará a la regulación específica contenida en los artículos 89 a 96 de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de la CAM.

3.5.5. Convenios.

Conforme al artículo 74.1 de la Ley 9/95 de la CAM, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Tal potestad supone en la práctica la posibilidad de definir un sistema de actuación específico, adaptado a la naturaleza y características concretas de la actuación urbanística en cuestión, que no obstante habrá de observar el cumplimiento de los requisitos legales contenidos en el capítulo 2 del Título VII de la mencionada Ley 9/95 de la CAM.

Art. 3.6.

Instrumentos de desarrollo. Planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las normas particulares o de actuaciones definidas con posterioridad por los correspondientes procedimientos, siempre que no se contradigan los objetivos de

planeamiento de las NN.SS., así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

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

- Planes especiales.
- Planes parciales de ordenación.
- Estudios de detalle.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de compensación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de parcelación a los efectos de solicitud de licencia de parcelación.
- Proyectos de edificación.

Su contenido, tramitación y formulación se atenderán a lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y legislación o disposiciones concordantes.

3.6.1. Planes especiales

Los planes especiales podrán ser de las clases que se determinan en la Ley del Suelo.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de estas Normas contendrán el grado de precisión adecuado a la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá necesariamente la ampliación de la escala física y conceptual de las determinaciones del documento de Normas. Su contenido mínimo será el establecido en la Ley del Suelo y en el artículo 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso, en el ámbito de suelo urbano los planes especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada de suelo, que en desarrollo de las Normas diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como de aquellos que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad del mantenimiento de ámbitos y edificaciones a que se refiere el punto precedente. Determinación de afecciones de uso y volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos de valor.
- Definición de ordenanzas de uso, de edificación y estéticas específicas o, en su caso, remisión a las generales de las NN.SS.

-Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución a través de un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo recomiende se podrá, justificadamente, remitir la definición de dichos espacios al proyecto de urbanización.

-Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y determinación de sistemas de actuación.

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

De la misma forma, en el ámbito de suelo no urbanizable los planes especiales contendrán necesariamente:

-Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las NN.SS. o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

-Descripción, en su caso, de las características del sistema, en particular su ajuste a las determinaciones de las Normas.

-Definición de las áreas sujetas a transformación por ser susceptibles, bien de edificación, en cuyo caso se determinará el área de movimiento y las características de ésta, bien de modificación de sus actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

-Determinación de los usos y de las instalaciones afectadas por el sistema; normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para posibles ampliaciones o renovaciones; normativa de protección, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

-Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (red viaria, abastecimiento de agua y energía, depuración y saneamiento, alumbrado público, etc.).

-Condiciones estéticas y de protección del paisaje, incluida la delimitación de áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes y riberas, etc., justificando la adaptación a la zona de las especies vegetales propuestas.

-Evaluación económica de la actuación y determinación de los organismos inversores, públicos o privados, comprometidos.

-Programación de obras.

-Definición de las competencias de mantenimiento de las instalaciones.

-El plan especial deberá contener en cualquier caso las determinaciones suficientes para la ejecución del sistema mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del mismo así lo exija se podrá remitir a proyecto de urbanización.

En el hipotético caso de que el plan especial afecte exclusivamente ámbitos de suelo apto para urbanizar o que un plan especial sobre suelo no urbanizable afecte parcialmente ámbitos del mismo, el contenido y las determinaciones del mismo serán las señaladas anteriormente para suelo no urbanizable, más las siguientes:

-Descripción de los condicionantes de uso y de volumen y de las infraestructuras básicas en el contexto de las determinaciones de desarrollo del sector correspondiente.

-Compatibilidad temporal de las obras con las propias del sector.

Tramitación: Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo, y en su caso según la regla especial prevista en la misma, en relación con las determinaciones del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio.

Formulación: La competencia para su formulación según el tipo de plan especial de que se trate será la regulada en la Ley del Suelo.

3.6.2. Planes parciales de ordenación

Los planes parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por la Ley del Suelo y los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, además de:

- si se divide el ámbito del plan parcial a los efectos de su gestión urbanística, fundamentos y objetivos de dicha división, autorizada si los polígonos son capaces de asumir independientemente las cargas urbanísticas correspondientes, hacer posible la distribución equitativa de beneficios y cargas, y tener entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente su autonomía.
- la definición de los ámbitos, en su caso, en que sea preceptiva la formulación de estudios de detalle.
- análisis de impacto y repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio próximo edificado o no.
- afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas eléctricas, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.
- cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de la propiedad, la integración en las NN.SS., y el cumplimiento de sus determinaciones.
- la definición precisa de un Plan de Etapas, que además de las determinaciones señaladas en el artículo 54.1. del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y a la obtención de dotaciones y otros espacios de cesión.
- la justificación expresa, en su caso, de los motivos razonados que hacen aconsejable la desestimación de las determinaciones, vinculantes o no, de la ordenación propuestas por las NN.SS.

Tramitación: Los planes parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento incluido en los artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo lo establecido en la Ley de Disciplina Urbanística de la CAM.

Formulación: La competencia para su formulación es la establecida en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.6.3. Estudios de detalle

Los estudios de detalle contendrán las determinaciones indicadas en la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- ámbito de actuación.
- determinaciones del planeamiento superior que correspondan al ámbito.
- calificación pormenorizada del suelo.

- ordenanzas de uso y edificación de aplicación.
- definición de alineaciones y rasantes.
- características particulares de la unidad de ejecución que afecte.

En el supuesto de que el estudio de detalle se redacte con el fin de adaptar alineaciones definidas por estas Normas -nunca configurando nuevos tramos de calle de dominio público- habrá de definirse:

- la nueva alineación con definición de los tramos de vías modificados, incluyendo secciones acotadas con referencias precisas a elementos existentes.
- la justificación del mantenimiento de características del aprovechamiento previsto por la Normas en el ámbito, así como la no disminución de espacios libres y dotaciones públicas.
- la justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el estudio de detalle se redacte con el fin de ordenar volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se proponga, en cuyo caso incluirán en su documentación:

- la distribución general de espacios libres y edificados -o las áreas de movimiento- dentro del ámbito, con expresa indicación de los que se destinen a uso público y de aquellos que resulten de cesión gratuita al municipio.
- la justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos de las Normas.
- la justificación de que la ordenanza propuesta no perjudica ni altera la ordenación ni las condiciones de la misma en predios colindantes.
- la indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público y de los de uso privado visible desde aquellos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

Tramitación: Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, que podrá acordar su aprobación definitiva, si procediera, tras el trámite establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Política Territorial, en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio.

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

3.6.4. Proyecto de urbanización

Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Ley del Suelo y en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

- el ámbito de actuación.
- las determinaciones de planeamiento superior correspondientes a dicho ámbito.

- calificación pormenorizada del suelo y definición de alineaciones y rasantes según planeamiento superior.
- las características específicas establecidas por la normas de urbanización.
- las afecciones a elementos naturales sobre los que se interviene, proponiendo la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas y singularidades topográficas.
- la definición y diseño de elementos complementarios (por ejemplo pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- la definición de los plazos de ejecución y recepción contados a partir de su aprobación definitiva.

Garantías: Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por la promoción, en el suelo urbano se formalizará por el promotor una garantía de un mínimo del 15% del presupuesto incluido en el documento de aprobación definitiva, requisito sin el cual no se podrá realizar actuación alguna en la unidad de ejecución o polígono.

En los sectores de suelo apto para urbanizar la garantía será así mismo del 15%, siendo en este caso la suma de la prevista en la tramitación del Plan Parcial de Ordenación complementada hasta dicha cifra en el Proyecto de Urbanización.

Sus modificaciones, así como la utilización, constitución, plazos y cancelación y devolución de estas garantías se adecuarán a lo establecido en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En el suelo apto para urbanizar se estará a lo indicado en dicha ley, sin perjuicio de la elevación de la cuantía antes expresada.

Formulación: La competencia para la formulación de proyectos de urbanización está regulada en la Ley del Suelo, y 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de urbanización, previa a su aprobación definitiva, deberán llevar la conformidad técnica del Canal de Isabel II respecto del abastecimiento de agua y saneamiento.

3.6.5. Proyectos de obras ordinarias

Los proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución a cargo de un técnico distinto del redactor, desarrollando, además de las normas generales de urbanización, las siguientes:

- determinaciones de las NN.SS. y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y la clase de proyecto.
- posibles afecciones a elementos naturales sobre los que se interviene proponiendo la solución más adecuada contra la desaparición de paisaje, perspectivas y singularidades topográficas.
- definición y diseño de elemento complementarios, acabados, texturas y colores.

Tramitación: Estos proyectos se tramitarán ante el Ayuntamiento, que acordará sobre la oportunidad de concesión de la preceptiva licencia municipal.

Formulación: Su formulación es similar a la establecida para proyectos de urbanización.

3.6.6. Proyectos de reparcelación

Constarán de la documentación establecida en los artículos 82 a 84 del Reglamento de Gestión.

Cuando el Proyecto de Reparcelación se redacte en desarrollo de una Unidad de Ejecución para la que se ha determinado el sistema de actuación de Ejecución Forzosa, su contenido incluirá, además, las determinaciones complementarias establecidas en el artículo 91 de la Ley 9/95 de la CAM.

Los planos de delimitación de las parcelas afectadas y de las resultantes se redactarán a una escala mínima de 1:500.

3.6.7. Proyectos de compensación

Contendrán las determinaciones especificadas en el artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiendo incorporar planos de delimitación de las parcelas afectadas y las resultantes adjudicadas a una escala mínima de 1:500.

Serán formulados por la Junta de Compensación o propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.6.8. Proyectos de expropiación

Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión y a lo previsto en el Título VIII de la Ley 9/95 de la CAM.

Los proyectos de expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de ejecución por dicho sistema contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado por el artículo 199 y ss. del mismo reglamento.

En ambos casos, si se trata de actuaciones en suelo urbano o apto para urbanizar, se aportarán planos a escala mínima 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable la escala mínima será de 1:5000, prefiriéndose 1:2000, en todos los casos sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

3.6.9. Proyectos de parcelación

La parcelación, segregación o división material de fincas o parcelas requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, excepto si ésta ya está contenida en un proyecto de reparcelación o compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de los fines de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación con la totalidad del término municipal, a escal 1/10000 o superior, sobre cartografía oficial actualizada.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o resultantes de la parcelación, sobre cartografía oficial actualizada a escala mínima 1:5000 la finca matriz y 1:2000 las resultantes en suelo no urbanizable, y 1:2000 y 1:500, respectivamente, en suelo urbano o apto para urbanizar.
- Documentación de las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento, si la parcelación lleva aparejado reparto de aprovechamientos.

Los proyectos de parcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia de la misma.

Art. 3.7. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

3.7.1. Actos sujetos a licencia.

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

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal de GUADALIX DE LA SIERRA por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo.

3.7.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo, así como en lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

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

3.7.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983, de 30 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio del mismo año.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico y/o la documentación que proceda, según la clasificación, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite la licencia, aportando tantos ejemplares como Organismos hubieren de informar la petición. En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, así como, del informe previo de la Comisión Informativa Municipal competente. Los plazos para la concesión de licencias, así como el régimen aplicable en relación con el silencio administrativo, se ajustarán a lo previsto en el artículo 118 de la Ley 9/95 de la CAM. A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias de actividades:

Actividades exentas de Calificación Ambiental: se trata de aquellas actividades que no están expresamente incluidas en los listados de los Anexos I, II, III y IV de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, de la Comunidad de Madrid.

Se autorizan por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

Actividades sujetas a Calificación Ambiental: se trata de aquellas a las que hacen referencia los Anexos III y IV de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la CAM.

La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa calificación e informe de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en la citada Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente en la CAM. La solicitud de autorización será realizada ante el Ayuntamiento, presentando la documentación señalada en el apartado correspondiente de estas Normas.

Actividades sujetas a la obligación previa de su impacto ambiental: se trata de aquellas a las que hacen referencia los Anexos I y II de la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente de la CAM, así como el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite según lo dispuesto en el artículo 11.7 de la presente normativa.

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a actividades que precisan Calificación Ambiental conforme al artículo 11 de la Ley 10/91 para la Protección del Medio Ambiente de la CAM, no se concederá la licencia de obras sin el previo otorgamiento de la licencia de uso correspondiente.

3.7.4. Requisitos para la concesión de licencias.

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

- I. Licencias de Parcelación. Se exigirá la presentación de un estudio o proyecto de parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
- II. Licencias de Obras de Urbanización. Se exigirá la presentación de proyecto de obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.
- III. Licencias de Edificación de obra mayor. Se exigirá la presentación de un proyecto de edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

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

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

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

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

- plano de situación de la obra.
- croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados

de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.

-relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

-presupuesto real de la obra.

-firma del Contratista que vaya a ejecutar la obra.

Licencias de usos. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En el caso de que en la comprobación técnica municipal se verificase la inadecuación al planeamiento o a las condiciones impuestas en la licencia de uso, se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 4/84 de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En función de la naturaleza de la licencia se establecen los siguientes requisitos:

A. Licencias de Apertura.

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

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

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

B. Licencias de primera ocupación.

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

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

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

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

C. Licencia de cambio de uso.

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

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

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

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

3.7.5. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Madrid.

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

En todo el ámbito del suelo clasificado como suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Madrid, de acuerdo con lo establecido en el título VI de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

3.7.6. Caducidad y prórroga.

En aplicación de las determinaciones del artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, las licencias caducarán a los seis meses de la notificación de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

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

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

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

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

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia. Excepcionalmente podrá ser elevado este plazo máximo para obras cuya naturaleza lo aconseje, siendo necesario acuerdo plenario expreso fijando el plazo en estos casos.

3.7.7.

Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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

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

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

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.7.8. Ordenes de Ejecución.

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

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

Su regulación viene establecida en la Ley del Suelo y en los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.7.9. Declaración del estado ruinoso.

En la Ley del suelo se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

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

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

3.7.10.

Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

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

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

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

- 1- construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- 2- ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- 3- colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- 4- colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que estarán sujetos a licencia de obra mayor.
- 5- colocación de postes de todo tipo.
- 6- colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

-obras auxiliares de la construcción:

- 1-establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- 2-construcción de puentes, andamios y similares.
- 3-ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- 4-acotamiento de fachadas.
- 5- colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (las grúas torre, en cualquier caso, están sometidas a licencia especial).
- 6- realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- 7-construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

-pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

- 1 ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- 2 pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- 3 reparación de cubiertas y azoteas.
- 4 pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- 5 colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
- 6 colocación de rejas.

- 7 construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 8 reparación de balcones, repisas o elementos salientes.
- 9 ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- 10 ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- 11 construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- 12 construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
- 13 reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

-obras en las parcelas y en la vía pública:

- 1 establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- 2 construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m2) de superficie total.
- 3 trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.
- 4 formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- 5 instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

Art. 3.8.

Condiciones para actuación en la edificación. Tipos de obra.

3.8.1. Condiciones generales.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas que se deducen de la clase de suelo en que se encuentra, ciñéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de aplicación, y en suelo apto para urbanizar a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el capítulo correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

3.8.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, éstas se relacionan a continuación:

- Obras de Construcción:
 - de nueva planta.
 - de ampliación.
- Obras de Reconstrucción o Reforma:
 - de recuperación.
 - de acondicionamiento.
 - de consolidación.
 - de reestructuración.
- Obras de Mantenimiento.
- Obras de Demolición
 - total.
 - parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas se señala en las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

3.8.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos.

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, y relacionados en el Catálogo Complementario de Bienes Protegidos, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en dicho capítulo.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

Art. 4.1. Definición de uso

Se entiende por uso del suelo aquella utilización del terreno para actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas.

Art. 4.2. Regulación de los usos

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el capítulo correspondiente de la presente normativa.

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

En el suelo clasificado como No Urbanizable se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo, en el Capítulo 11 de esta Normativa, considerándose todos los no expresamente admisibles usos prohibidos.

Art. 4.3. Tipos de usos. Definiciones

Según su localización, por su posición e idoneidad, un uso puede ser principal o característico, compatible o complementario, o prohibido.

4.3.1. Uso principal o característico

Es el de implantación prioritaria y mayoritaria en una determinada zona, sector, o área del territorio. Su consideración como mayoritario podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.3.2. Uso compatible o complementario

Es aquél que puede acompañar al uso principal en la misma zona de ordenanza, sin que ello signifique una alteración de las características o efectos de cualquiera de ambos.

La compatibilidad no es óbice para la restricción de la intensidad de los usos compatibles en función de parámetros del uso característico.

4.3.3. Uso prohibido

Es aquél que se considera incompatible con el uso principal y que no puede, en ningún caso, aparecer en la zona de ordenanza o ámbito de que se trata. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

Art. 4.4. Clases de usos y estructura de los mismos

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS

Nº	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA VIVIENDA RESIDENCIA	1ª 2ª 3ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA MULTIFAMILIAR RESIDENCIA COLECTIVA (no hotelero) -R. ancianos -R. religiosos -Colegios mayores -Casas de huéspedes (hasta 10 camas)
2	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO HOSTELERO CENTROS DE REUNIÓN	1ª 2ª 3ª 4ª 5ª 6ª 7ª 8ª 9ª 10ª 11ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO (hasta 200m2 de superficie de venta). Única razón comercial. LOCALES COMERCIALES (hasta 500m2). Única razón comercial. GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (hasta 1500m2). Una o varias razones comerciales. GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (hasta 2500m2). Una o varias razones comerciales. GRANDES CENTROS COMERCIALES (más de 2500m2). Única razón comercial. INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600m2 (incluidas instalaciones complementarias). INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2500m2 (incluidas instalaciones complementarias). INSTALACIONES DE MÁS DE 50 HABITAC Y MAS DE 2500m2(incluidas instalaciones complementarias). ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFES Y RESTAURACIÓN (sin espectáculo ni hospedaje) ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS EN LOCALES CERRADOS. ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE.
3	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1ª 2ª 3ª 4ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO

Nº	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
4	DOTACIONAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			3ª	EDUCACIÓN SECUNDARIA (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/ CENTROS DE INVESTIGACIÓN. Titularidad pública o privada.
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de música, educación física, etc).
			6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (servicios de enseñanza en general).
			7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS
		ASISTENCIAL	8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva). -Club de ancianos -Guardería
		SANITARIO	9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva) -Residencia de ancianos -Centros de acogida infantil y de adultos
			10ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS SIN INTERNAMIENTO. Titularidad pública o privada. -Clínicas -Ambulatorios -Consultas -Odontología
			11ª	-Laboratorios -Enfermería
		SERVICIO PÚBLICO	12ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO. Titularidad pública o privada. -Clínicas -Hospitales -Sanatorios
		RELIGIOSO	13ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS. Titularidad pública o privada.
			14ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA O ESTATAL CON ATENCIÓN AL PÚBLICO.
		DEPORTIVO	15ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
			16ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
			17ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES. ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.

Nº	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
5	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA Y TALLERES	1ª 2ª 3ª 4ª	ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES. ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL. ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN EL RESIDENCIAL. ACTIVIDADES ESPECIALES.
		INDUSTRIA AGROP. O EXTRACTIVA	5ª 6ª	INDUSTRIA TRANSFORMACIÓN AGROPECUARIA. INDUSTRIA EXTRACTIVA.
		ALMACENAMIENTO	7ª 8ª 9ª 10ª	COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADO A OTROS USOS. COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS. ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS -Depósitos de agua -Depósitos de combustible
		GARAJE-APARCAM.	11ª 12ª	ASOCIADO A OTROS USOS (sin explotación comercial) EXPLOTACIÓN COMERCIAL (no asociado a otros usos)
6	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS INFANTILES	1ª 2ª 3ª	ÁREAS AJARDINADAS ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES PARQUE URBANO
		PROTECCIÓN	4ª 5ª	PROTECCIÓN DE VÍAS RODADAS Y FERROVIARIAS PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
7	INFRAESTRUCT. BÁSICAS			
8	RED VIARIA		1ª 2ª	PEATONAL RODADA O DE COEXISTENCIA
9	USO AGROPECUARIO		1ª 2ª 3ª 4ª	CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACIÓN INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACIÓN

Art. 4.5. Uso residencial

4.5.1. Definición y categorías.

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

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, o desde un espacio mancomunado con las mismas condiciones físicas que si fuera público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

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

- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, 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. Toda vivienda deberá contar, al menos, con el salón comedor como estancia exterior, esto es, con al menos una ventana a vía pública.

Clase Residencia:

- Categoría 3ª. 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 encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

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

4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A los efectos de aplicación de todas las condiciones, los patios traseros con más de tres metros de distancia a la medianería colindante no se considerarán patios interiores, con el objeto de propiciar la utilización e interpretación de soluciones arquitectónicas tradicionales.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

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

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/10 de su superficie.

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Sólo 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 conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de las aberturas practicables en cerramientos de fachada guardará una proporción entre superficies de hueco y útil de la estancia de 1/10, asegurando un mínimo de 0,50 m², debiendo garantizarse al menos dos renovaciones por hora.

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 de la Comunidad de Madrid vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente, R.E.B.T., con los mínimos establecidos en el mismo, en esta materia garantizando un mínimo de:

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

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en los suelos urbano y apto para urbanizar, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo no urbanizable.

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

C.5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza. La ventilación de los locales de servicios se realizará mediante chimenea independiente hasta la cubierta, asegurando al menos dos renovaciones por hora.

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

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

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación ("shunt") de las viviendas, en las que se independizarán los de evacuación de humos en cocina de los de baños y aseos, presentando la caldera obligatoriamente ventilación mediante "shunt" propio e independiente.

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 doble y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m². Al menos el estar-comedor presentará hueco en fachada a vía pública. En viviendas situadas en planta bajo cubierta al menos el estar-comedor y un dormitorio dispondrán sus huecos sobre cerramientos verticales exteriores.

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

- Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

Toda vivienda que no presente al menos un hueco de dimensiones mínimas de 1 m² accesible y practicable a patio interior de parcela, deberá disponer siempre de un espacio independiente para tender de dimensiones mínimas de 2 m² con ocultación de vistas desde la vía pública.

- Estar-comedor: 15 m² en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre no menor de 2,50 m.
- Dormitorio: 7 m², con un lado no menor de 2,00 m, el individual y 10 m², con un lado no menor de 2,40 m, el doble, de superficie útil, sin armarios de obra. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3,50 m², con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,40 metros.
- Aseo: 1,30 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre no menor de 1,10 m.

Los dormitorios y 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.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. 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 baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis 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 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m. pero igual o superior a 2,30 m.

F. Condiciones de situación y posición.

No se permite el uso residencial en situación bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G. Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente 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 100 m² construidos para la clase de residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. La calle de acceso a la plaza dispondrá de un ancho mínimo de 4,60 m libres de todo obstáculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará una ancho mínimo libre de 3,00 m. Los radios de giro en rampa serán de 6,00 metros medidos al eje de la calle y de 5,10 m en calles interiores.

Art. 4.6. Uso terciario comercial: comercio, hostelería y salas de reunión

4.6.1. 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), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo de las presentes normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

Clase Comercio:

-Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m2 de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso industrial.

-Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

-Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

-Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

-Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m2 de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

Clase Hostelero:

-Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m2 totales construídos sobre rasante, incluídas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

-Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construídos sobre rasante, incluídas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

-Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construídos sobre rasante, incluídas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Clase Salas de Reunión:

- Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

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

A. Condiciones particulares de los espacios de acceso público:

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

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

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

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

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 m como mínimo o superior si es exigible para la concesión de licencia de apertura para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

B. Condición de servicios higiénicos.

Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C. Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en

que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente zona de ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparan las categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso terciario comercial, o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construídos dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta b́aja, semisótano o śotano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obst́aculo. La calle de acceso a la plaza dispondrá de un ancho mínimo de 4,60 m libres de todo obst́aculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará un ancho mínimo libre de 3,00 m. Los radios de giro en rampa serán de 6,00 metros medidos al eje de la calle y de 5,10 m en calles interiores.

Art. 4.7. Uso terciario de oficinas.

4.7.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

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

A. Condiciones particulares de los espacios:

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

- no se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.
- la altura libre mínima será de 3,00 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la zona de ordenanza de aplicación.

B. Condición de servicios higiénicos.

Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C. Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las categorías contempladas se dispondrá una plaza 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 de suelo urbano se indique en contrario.

Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso terciario de oficinas, o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento 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.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. La calle de acceso a la plaza dispondrá de un ancho mínimo de 4,60 m libres de todo obstáculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará un ancho mínimo libre de 3,00 m. Los radios de giro en rampa serán de 6,00 metros medidos al eje de la calle y de 5,10 m en calles interiores.

Art. 4.8. Uso dotacional.

4.8.1. 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, etc., situados en

diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el artículo siguiente de las presentes normas.

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

Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1ª. Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación general básica (EGB), de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional (BUP, COU y FP), de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, educación física y deporte, etc.).
- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios públicos:

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de Guardia Civil, etc.).

Clase Religioso:

- Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.
- B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.
- F. Cuando acojan actividades residenciales colectivas se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.
- G. Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso dotacional, o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construídos dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta baja, semisótano o sótano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obstáculo. La calle de acceso a la plaza dispondrá de un ancho mínimo de 4,60 m libres de todo obstáculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará un ancho mínimo libre de 3,00 m. Los radios de giro en rampa serán de 6,00 metros medidos al eje de la calle y de 5,10 m en calles interiores.

4.8.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las clases y categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

4.8.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

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

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

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

Art. 4.9.

Uso industrial.

4.9.1. Definición.

Es aquél que corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes clases y categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.
- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o

no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Clase Industria Agropecuaria:

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Clase Industria extractiva:

- Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

Clase Almacenamiento:

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y asociados a otros usos.
- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.
- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento:

- Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado anterior son las que se exponen en la siguiente tabla:

LÍMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES

CATEGORÍA IND.	FUERA DE POLÍGONO			EN POLÍGONO	EN SUELO NO INDUSTRIAL
	Ed. no exclusivo		De. exclusivo		
	Cualq. planta	P. baja			
1ª	300	500	libre	-	-
	0,05	0.05	0.1	-	-
	5	10	60	-	-
2ª	-	500	libre	libre	-

CATEGORÍA IND.	FUERA DE POLÍGONO			EN POLÍGONO	EN SUELO NO INDUSTRIAL
	Ed. no exclusivo		De. exclusivo		
	Cualq. planta	P. baja			
	-	0.085	0.1	0.1	-
	-	10	90	350	-
3ª	-	-	-	libre	-
	-	-	-	ilimitado	-
	-	-	-	ilimitado	-
4ª y 6ª	-	-	-	libre	libre
	-	-	-	ilimitado	ilimitado
	-	-	-	ilimitado	ilimitado

LEYENDA. Las tres cifras en columnas se refieren a:

m2 construidos

Kw/m2 densidad de potencia

Potencia mecánica máxima

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

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

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

- D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
- E. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.
- F. Cuando la superficie de producción o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

- Una zona de carga y descarga de 32 m2 de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m2 de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m por cada 200 m2 construídos o fracción destinados a tal fin.

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

Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso industrial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construídos dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, en planta b́aja, semisótano o śotano y con unas dimensiones mínimas de 4,50 m de longitud por 2,20 m de ancho, libre de todo obst́aculo. La calle de acceso a la plaza dispondrá de un ancho mínimo de 4,60 m libres de todo obst́aculo. La rampa de acceso y su embocadura presentará un ancho mínimo libre de 3,00 m. Los radios de giro en rampa serán de 6,00 metros medidos al eje de la calle y de 5,10 m en calles interiores.

Art.4.10.

Uso de espacios libres y zonas verdes.

4.10.1.

Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados 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.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes clases y categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 1ª. Area ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2ª. Area 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 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, viario rodado y líneas ferroviarias, constituídas por las bandas

longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4.10.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

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

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

Art.4.11. Uso de servicios urbanos e infraestructurales básicos.

4.11.1. Definición.

Es el propio de los espacios tanto en suelo como subsuelo que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura básica 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 (estación y apeaderos de ferrocarril).

Art.4.12. Uso de red viaria.

4.12.1. 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, a motor o ciclista, o peatonal.

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

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

- Categoría 1ª. Peononal 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, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

4.12.2.

Condiciones particulares.

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

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

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

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.
- Carril interior 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 deberán arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

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

Art.4.13.

Uso agropecuario.

4.13.1.

Definición y categorías.

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

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (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.

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

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art 5.1. Ambito de aplicación

Estas normas generales serán de aplicación en los espacios exteriores urbanos del término municipal de GUADALIX DE LA SIERRA y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen.

Art. 5.2. Definición del espacio exterior

A los efectos de estas normas generales, se considera espacio exterior el suelo libre de edificación en terrenos clasificados como suelo urbano y suelo apto para urbanizar.

Este espacio puede ser de uso y dominio público o de uso y dominio privado. En este último caso, considerado no accesible, dicha condición será manifiesta mediante un cerramiento de parcela según las presentes Normas, y se atenderá a lo especificado en este capítulo respecto a otras condiciones de equipamiento.

En el espacio exterior de uso y dominio público deberán garantizarse las funciones de paso y estancia de personas, así como de tránsito y estacionamiento de vehículos en aquellas destinadas a ello. Se considerará la plantación de árboles y la canalización de servicios urbanos e infraestructurales, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con unos adecuados niveles de seguridad, conservación y mantenimiento.

Art. 5.3. Clasificación del espacio exterior de uso y dominio público.

Para la aplicación de estas Normas el espacio exterior de uso y dominio público se clasifica en:

- Red viaria en suelo urbano y suelo apto para urbanizar.
- Red viaria en suelo no urbanizable.
- Sistema de zonas verdes y espacios libres.
- Espacios libres de acceso público en parcela de equipamientos.

Art. 5.4. Red viaria en suelo urbano y suelo apto para urbanizar.

Este grupo se subdivide a su vez en:

- Viario de acceso, travesía o circunvalación del núcleo.
- Calles y plazas principales, como elementos estructurantes y soporte de actividades centrales.
- Calles locales, en las que se puede no segregar necesariamente el espacio destinado al tráfico rodado y al peatonal mediante mecanismos de coexistencia.
- Sendas peatonales.

Se señalan a continuación las definiciones y criterios para el trazado y concepción de las mismas en zonas de extensión.

5.4.1. Trazado

Se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación, sin perjuicio de posible precisión de las mismas para adaptar su morfología al terreno para evitar desniveles con la rasante y minimizar el movimiento de tierras.

5.4.2. Alineaciones y rasantes, secciones tipo de viario y pendientes longitudinales.

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

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se indican en la tabla siguiente. También se indican los valores máximos de pendiente de las secciones longitudinales, valores que pueden ser sobrepasados implicando la instalación de pavimentos antideslizantes.

Aceras (ancho mínimo) 1,20 m.

Vías peatonales exclusivas 3,50 m.
Máx. pendiente 8%.

Vías urbanas de acceso rodado 8-10 m.
Máx. pendiente 8%.

Vías principales distribuidoras 12-15 m.
Máx. pendiente 6%.

Vías en áreas industriales 12-18 m.
Máx. pendiente 6%.

Vías de ronda y accesos 15-20 m.
Máx. pendiente 6%.

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

Se fija una pendiente mínima del 1% para permitir el drenaje superficial, debiéndose, para pendientes inferiores, justificar en el proyecto de urbanización el correcto drenaje mediante aumento del número de sumideros u otro sistema.

5.4.3. Pendiente transversal

No se permitirá una pendiente transversal superior al 4%, y se garantizará una pendiente mínima (aproximadamente 1,5%) para evacuación del agua de lluvia evitando formación de balsas.

5.4.4. Tránsito peatonal y de vehículos.

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

5.4.5. Pavimentos

El dimensionado del firme y sus características técnicas dependerán de las previsiones y tipo de tráfico, así como de los condicionantes tipológicos de la vía y el tipo de terreno, que será necesario evaluar. Los componentes de las diferentes capas del firme cumplirán las normativas técnicas que correspondan en cada caso².

5.4.6. Tratamiento de 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 de servicio a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

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

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

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

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

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

En cualquier caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará de manera preferente 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 con tipo de nivel de restricción 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 cm.

² Véase en este mismo capítulo el criterio de dimensionado de firmes.

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

5.4.7. Tratamiento de calles de coexistencia.

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

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

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

Se 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.

5.4.8. Tratamiento de calles y resto de vías 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 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

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

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

El pavimento de las aceras será antideslizante de loseta hidráulica o similar, a homologar por los servicios técnicos del Ayuntamiento, y tendrá un ancho mínimo de 1,00m, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 m en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

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

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

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, 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.

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

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

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas 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.

5.4.9. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40cm 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.

5.4.10. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán, salvo casos muy excepcionales y especialmente justificados, 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.

5.4.11. Alumbrado público.

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

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 m en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

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

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a 5 m. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

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

5.4.12. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruídos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y contínuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 0,80 m.

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 (1,00) metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m y 6,50 m dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su 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 1 m de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

Art. 5.5. Red viaria en suelo no urbanizable

5.5.1.Carreteras

Los márgenes de las carreteras que discurren por el término municipal de GUADALIX DE LA SIERRA están sometidos a los límites y servidumbres determinados por la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, para aquellas de titularidad estatal, y, en general, por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, Ley 3/1.991, de 7 de Marzo, que definen una zona de dominio público de 3 m de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a 8 m en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 m y hasta 25 m en ambos márgenes para las autopistas y autovías, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales arboladas de 1,20 m de ancho mínimo en la banda de dominio público contigua a la zona de servidumbre. En este caso la línea de árboles se localizará a 2,50 m del límite de la calzada, definido por la arista exterior de la explanación.

5.5.2.Caminos y vías pecuarias

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 8,00 metros medidos desde el eje del camino.

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

Sólo se admite como solución de tratamiento la descrita a continuación. Cualquier otro deberá ser justificado adecuadamente.

A. Tratamiento de caminos:

Ancho de pista afecta, 5,00 m, comprendiendo:

- Pista peatonal, con tratamiento de tierra natural o gravilla de 1,20 m.
- Banda de rodadura de 3,00 m de ancho.

- Cuneta-arcén de 0,80 m de ancho.

- Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento cada 600 m o menos si las características (cambios de rasante, curvas) lo recomiendan.

B. Tratamiento de vías pecuarias:

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las comunidades autónomas. Corresponde a la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid la regulación y la garantía del uso público de las mismas, para facilitar el tránsito ganadero y las comunicaciones rurales.

Cualquier actuación sobre vías pecuarias deberá contar con actuación expresa de la citada consejería. En casos de colindancia, para cualquier actuación puntual es preceptiva y previa a la concesión de licencia la delimitación con la vía de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

Art. 5.6. Zonas verdes y espacios libres

Constituyen los espacios libres exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, regeneración de espacios abiertos, incorporación de formaciones vegetales al medio urbano y, en general, aumento de la calidad del medio ambiente urbano.

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

5.6.1. Elección de especies

La elección de las especies vegetales se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, y considerando la influencia de la plantación en la conformación final del espacio a proyectar, teniendo en cuenta aspectos como relación con las construcciones y espacios contiguos, escala urbana y relación con otras especies vegetales próximas.

5.6.2. Alineaciones

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

5.6.3. Topografía

La topografía del terreno no se podrá alterar, es más se tenderá a su protección evitando en lo posible su erosión y alteración litológica, así como la modificación sustancial de estructura y textura de materiales naturales.

5.6.4. Materiales y texturas

Los materiales a utilizar, así como las soluciones constructivas adoptadas, se adecuarán en tamaño, forma, textura y color a las características del paisaje, utilizándose de manera preferente piezas cerámicas, piedras naturales y áridos vistos.

Las soluciones a incorporar tendrán 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 o tradicionales.

5.6.5. Arbolado

Los árboles se podrán plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas y zonas de ornamentación natural o ajardinamiento.

En el caso de no disponerse alcorques, el volumen de excavación no será inferior a 1 m³, siendo su superficie mayor de 1 m² y la profundidad mínima 0,6 m.

La formación de alineaciones se hará con árboles de tronco recto, y de altura preferentemente superior a 2,50 m.

5.6.6. Dotaciones y servicios

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de cualquier tipo deberán adecuarse a los usuarios con movilidad reducida o deficiencias sensoriales.

5.6.7. Infraestructuras

Las redes de infraestructuras se adecuarán a lo indicado en este mismo capítulo de las Normas. La red de riego supondrá una utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca tanto el consumo de agua como los costes de mantenimiento.

5.6.8. Protección

Los árboles de las zonas verdes y espacios libres deberán ser protegidos y mantenidos. Si se justifica imprescindible la eliminación de ejemplares, se tenderá a que éstos sean los más jóvenes y de menor porte. Cualquier pérdida de arbolado, por las causas que sean, implicará su inmediata sustitución, a cargo, en su caso, del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las acciones o sanciones que pudieran corresponder.

Art. 5.7. 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 acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Art. 5.8. Equipamientos de los espacios libres accesibles y no accesibles

5.8.1. Protección contra incendios

Se dispondrán 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, según la normativa técnica al respecto (NBE-CPI-91 y R.T.2-ABA "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

5.8.2. Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento que estas Normas establecen como obligatorias se consideran inseparables de la edificación, a cuyos efectos constará así en la licencia municipal.

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

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre de la misma o en edificio cubierto.
- En un espacio compartido, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la correspondiente servidumbre, o en edificio cubierto.

Las plazas de aparcamiento, medidas sobre plano, tendrán una dimensión mínima de 4,50 m x 2,20 m, y deberán ser accesibles de forma que se garantice su uso.

En los espacios libres destinados a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación, ni instalaciones de ningún tipo. Estos espacios se completarán de manera preferente con arbolado.

5.8.3. Seguridad y señalización

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible día y noche desde la acera opuesta de la calle. Los Servicios Técnicos Municipales señalarán los puntos en que se situarán los nombres de las calles y los números de identificación de las fincas, teniendo éstos que contar con aprobación previa respecto a posición, tamaño y forma.

Ninguna instalación de las edificaciones, así como ningún elemento de cerramiento, evacuación u otro tipo, podrá sobresalir del plano de alineación exterior por debajo de una altura de 3,50 m medidos desde la rasante, ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones a través del espacio exterior tendrá en cuenta criterios de seguridad y favorecerá la reducción de barreras arquitectónicas. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,40 m, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

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

5.8.4. Vegetación

Si una obra de cualquier naturaleza afectara a un árbol de propiedad pública o privada, este aspecto tendrá que ser contemplado en la solicitud de licencia, que adjuntará plano con la situación precisa y las características del ejemplar. En estos casos, durante el transcurso de la obra, el tronco del árbol deberá quedar protegido para impedir su lesión o deterioro.

Los espacios libres no accesibles, espacios libres en interior de parcelas, deberán conservar y mantener los árboles existentes, cualquiera que sea su porte. En cualquier caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

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

Art. 5.9. Abastecimiento de agua

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Todos los proyectos de redes de agua potable deberán cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

Cuando excepcionalmente la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

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

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

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos (2) bombas.

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

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³ en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquel que exceda de 24 m³ por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Toda captación de agua subterránea o en superficie deberá disponer de la correspondiente concesión administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Art.5.10.

Red de distribución de agua; red de riego; hidrantes contra incendios.

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

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

Los materiales constitutivos de la red serán los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse exclusivamente fundición y acero. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/sg como velocidad mínima de circulación y 1,80 m/sg como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1m medido desde la generatriz superior

de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60m, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establecen los mínimos de cálculo y coeficientes punta siguientes:

URBANIZACIONES	Coeficiente punta: 2.5.
Viviendas unifamiliares	
Superficie parcela m2	Dotaciones m3/viv.día
S < 500	2.0
500 < S < 1000	2.5
S > 1000	3.5
Viviendas multifamiliares o conjuntos asimilables	
Densidad viv/Ha	Dotaciones 1/hab.día
d < 40	350
d > 40	300

POLÍGONOS INDUSTRIALES	Coeficiente punta: 3
Edif. m2/m2	Dotaciones 1/seg.Ha
e > 0,5	1
e < 0,5	0,7

USOS TERCIARIOS	Coeficiente punta: 3
Cualquier superficie	Dotaciones 1/seg.m2= 10-4

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

En todos los sectores de suelo apto para urbanizar y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio, con diámetros de 100 para tubos de 150 y 80 para tubos de 100. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

En cualquier caso, se prohíben bocas de riego para baldeo de calles.

Art.5.11.

Evacuación de aguas pluviales y residuales. Saneamiento y depuración

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

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

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

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m³ para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

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

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

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

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

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

Las tapas de los pozos de registro serán de función o similar.

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

En el suelo urbano y apto para urbanizar se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en las presentes Normas Subsidiarias.

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

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

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

Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo no urbanizable deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

Art.5.12. Suministro de energía eléctrica

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

SECTOR RESIDENCIAL	
Número de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0.95
3	0.90
4	0.85
5	0.80
6	0.75
7 y más	0.70

SECTOR AGROPECUARIO O INDUSTRIAL	
Núm. parcelas subministradas desde centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	1
3	0.95
4	0.95
5	0.90
6	0.90
7	0.85
8	0.85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en suelo no urbanizable. En suelo urbano y apto para urbanizar la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

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

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

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

Art.5.13. Alumbrado público

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

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

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

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

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

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

NIVELES DE ILUMINACIÓN			
Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom 3
Calles principales	12 - 15 lux	0.30 - 0.40	VSAP
Calles locales	7 - 12 lux	0.25 - 0.30	VSAP
Sendas peatonales y zonas verdes	5 - 7 lux	0.15 - 0.20	VSAP VMCC

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

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

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

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

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

Art.5.14. Instalación de cable de fibra óptica.

En todas las obras de nueva urbanización se introducirá canalización de cable de fibra óptica.

³ En el ámbito del casco antiguo se utilizarán lámparas de mercurio de color corregido con carácter general.

Art 5.15

Dimensionado de firmes.

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme⁴ a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro siguiente:

TABLA SECCIONES MÍNIMAS DE FIRMES					
	Flexibles (cm)	Mixtos (cm)	Rígidos (cm)	Por elementos (cm)	Observac.
CALLES DE TRÁFICO DENSO * E INDUSTRIALES PPALES	5D-12/S-20	5D-12/S-20 7 G-20 20ZA 15ZN 25 ZN 15ZN	23H-275 20H-175 12H-175	12 AP/BH 15 GC 3 AM	*Tráfico>50 vehículos de seis ruedas al día.
CALLES TRAFICO DENSO * E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4D-12/S-20	4D-12/S-20 4G-20 20ZA 15ZN 25ZN 15ZN	20H-275 15H-175 10H-175	10 AP/BH 15ZN 3 AM	*Tráfico<50 vehículos de seis ruedas al día.
CALLES MAYORES Y LOCALES	5D-12/S-20	4D-12/S-20 15ZA 20ZN 15ZN 15ZN	16H-275 10H-175 8H-175	8AP/BH 15ZN 3AM	
CALLES/SENDAS PEATONALES ACERAS	4D-12/S-20	10ZA 15ZA	10H-275	6 AP/BH 3AM	En aceras: 2cm LH 3cm MC 15cm H- 175

LEYENDA:

D-12 Mezcla bituminosa en caliente
S-20 Mezcla bituminosa en caliente
G-20 Mezcla bituminosa en caliente
ZA Zahorra artificial
Zn Zahorra natural
H-275 Hormigón Rck=275 kg/cm²
H-175 Hormigón Rck=175 Kg/cm²
H-125 Hormigón Rck=125 Kg/cm²
LH Loseta hidráulica
MC Mortero de cemento 1:8
CG Grava-cemento
AP Adoquín prefabricado
BH Bloque de hormigón.
AM Arena de miga.

Art. 5.16

Entidad urbanística colaboradora en el mantenimiento de la urbanización.

En tanto que existen urbanizaciones con grado de consolidación de servicios suficientes para su clasificación como urbanas, pero con deficiencias en su urbanización, se obliga a constituirse en entidad urbanística colaboradora a las siguientes: Peña del Agua; Miralpantano; Las Cumbres (área de planeamiento incorporado pendiente de recepción); antiguo polígono 13, y Los Olmos.

⁴ Los firmes de la tabla están estimados tomando como base la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IACA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION. ORDENANZAS GENERALES

Art. 6.1. Disposiciones generales

Estas normas generales u ordenanzas constituyen el conjunto de las normas básicas que regulan las condiciones y forma según las cuales se puede materializar el aprovechamiento asignado al suelo en cada una de las zonas en que éste se divide, con independencia de la clase de suelo, salvo que específicamente se diga lo contrario. Son obligatorias, de manera que cualquier acción urbanística o edificatoria deberá ajustarse estrictamente a las mismas, según la zona de que se trate.

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

Se complementan con las normas particulares fijadas para cada zona de ordenanza, donde se particularizan los conceptos globales y se concretan los valores de parámetros definidos aquí de forma genérica. La delimitación de las zonas de ordenanza está recogida de manera gráfica en el plano de ordenación.

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.

Se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

Art. 6.2. Condiciones que afectan a los ámbitos.

6.2.1. Ambitos de actuación.

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

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

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

- Sector (de suelo apto para urbanizar). Ambito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo apto para urbanizar a efectos de su desarrollo posterior mediante planes parciales de ordenación.

6.2.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado, referida al uso característico o desglosada.

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

6.2.3. Densidad residencial.

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

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

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

Art. 6.3. Condiciones que afectan a la parcela.

6.3.1. Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios públicos -viales- existentes en el momento de aprobación de estas Normas Subsidiarias.

6.3.2. Alineaciones oficiales

Son las señaladas en el plano de ordenación de estas Normas Subsidiarias o en los planes o proyectos que las desarrollen.

Definen los límites de las parcelas edificables con los espacios comunes, públicos o excepcionalmente privados, en general la red viaria y el sistema de espacios libres públicos.

Son alineaciones exteriores las que estas Normas fijan como límite de las parcelas edificables con los espacios públicos. A partir de esta alineación se medirá el retranqueo a la misma o el fondo máximo edificable.

Son alineaciones interiores las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana u otros espacios libres.

6.3.3. Ancho de calle

Es la distancia entre las dos alineaciones oficiales que definen la calle, medida en el punto más desfavorable. Se toma, por tanto, la dimensión mínima.

6.3.4. Rasante oficial

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

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

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

6.3.5. Parcela

Se define como parcela aquella porción de suelo en la que se puede hacer efectiva la edificación y urbanización, y que sirve como referencia para determinar el aprovechamiento urbanístico posibilitado de acuerdo con estas Normas, desarrollando un uso permitido en las condiciones permitidas.

6.3.6. Parcela edificable. Parcela neta.

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

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 esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
- C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

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

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 ordenación 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 zona 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 que se origina, 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 ordenación que se considere.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 70% 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.

6.3.7.Solar.

Es aquella parcela edificable que, reuniendo todas las condiciones de urbanización señaladas en la Ley del Suelo, es apta para edificación inmediata.

Estas condiciones son las siguientes:

- acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- abastecimiento de agua potable.
- evacuación de aguas residuales, y
- suministro de energía eléctrica.

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

La condición de aptitud para su inmediata edificación implica necesariamente el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas que conceden este derecho.

6.3.8.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.

6.3.9.Fondo de parcela

Es la distancia medida perpendicularmente desde el punto medio de la alineación exterior hasta el lindero posterior.

6.3.10. Linderos laterales

Son los lados de la parcela edificable que no coinciden con la alineación exterior, que generalmente marcan el límite de propiedad con las parcelas colindantes.

6.3.11. Servidumbre de paso

Es el derecho de acceso que tienen ciertas parcelas o fincas interiores a través de otras, con carácter permanente o transitorio.

6.3.12. 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.

6.3.13. Espacios libres privados.

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

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

6.3.14. Espacios libres públicos.

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

6.3.15. 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.

Art. 6.4. Condiciones que afectan a las construcciones.

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

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

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

Art. 6.5. Condiciones de posición en las parcelas

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

6.5.1. Retranqueo a alineación

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

6.5.2. Retranqueo a linderos laterales y posterior

Es 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.

Art. 6.6. Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad

6.6.1. Ocupación

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de la cubierta de la edificación sobre un plano horizontal y descontados los aleros. Las presentes Normas fijan su valor máximo de aplicación como porcentaje de la superficie neta de parcela.

6.6.2. Superficie edificada

Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas, consideradas como tales superficies las incluidas dentro de los límites exteriores, excluyendo los balcones. Las presentes Normas limitan su valor máximo mediante la aplicación de una edificabilidad máxima.

6.6.3. Edificabilidad

Es el máximo valor de superficie edificada permitido para la parcela. Las presentes Normas fijan un coeficiente de edificabilidad cuyo producto por la superficie neta de la parcela resulta el valor de la edificabilidad máxima o unas condiciones de posición u ocupación, por altura, que fija el valor de la superficie edificable máxima.

6.6.4. Coeficiente de edificabilidad máxima.

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

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

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

6.6.5. Superficie máxima construible.

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

- A. A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
- B. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- C. Computará asimismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), o estando destinados a estos usos superen los 60 m² útiles de superficie por vivienda. Sobre rasante, no computará el 50% de la superficie de los espacios destinados a garaje o cuartos de instalaciones hasta un máximo de 25 m² totales (12,50 metros).
- D. La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen en el siguiente artículo.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con

la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

Art. 6.7. Condiciones de forma y buena construcción.

6.7.1. Tipos edificatorios.

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

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

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

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

B. Edificación aislada.

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

C. Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial. Para la existencia de este tipo de edificaciones es preceptivo que se trate de un proyecto unitario sobre las dos parcelas o bien que se cuente con la autorización expresa de la propiedad de la parcela colindante.

6.7.2. Altura de la edificación o de cornisa

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

A. En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. 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 comprendida entre 0º y 5º sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 12 m de alineación de la edificación comenzando desde los 5 m a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5º y los 10º sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 m, y si superase los 10º sexagesimales esta comprobación de efectuará cada 6 m.

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

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,30 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B. En las edificaciones auxiliares.

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

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

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada. Se promediarán los fondos de edificación en cuanto a su altura.

6.7.3. Altura máxima de la edificación o de cornisa.

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

Podrá expresarse tanto en m lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en m 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 m lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja, y bajo rasante, sótano o semisótano en su caso.

6.7.4. Altura de piso

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

6.7.5. Altura libre de pisos.

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

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

PLANTAS SOBRE RASANTE

Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m y +1,20 m (en el caso de la ordenanza 01 entre +0,15 y +0,30).

Su altura libre no será inferior a 260 cm en uso residencial.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300 cm. En todos los casos prevalecerá la condición de altura que sea de aplicación para la concesión de licencia de apertura.

Plantas altas o planta tipo:

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

Su altura libre no será inferior a 260 cm.

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 único se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

PLANTAS BAJO RASANTE

Las plantas bajo rasante, mientras en la zona de ordenanza correspondiente no se especifique algo distinto, mantendrán las condiciones de posición y ocupación de la planta baja de la edificación principal, pudiendo, si ésta no agotase el área de movimiento y ocupación máximas, no coincidir. A efectos de cómputo de edificabilidad no computarán si están destinadas a almacenaje o instalaciones al servicio del uso principal, computando en todos los demás casos.

Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm) y menos de un metro treinta (120 cm). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro treinta, y si sólo ocurre

esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 240 cm.

Sótano:

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

Su altura libre no será inferior a 220 cm, permitiéndose instalaciones colgadas siempre y cuando no quede una altura inferior a 200 cm.

6.7.6.Fachada de la edificación. Fachada exterior.

Está formada por los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el volumen construido cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se considera fachada exterior a aquella que coincide, es paralela y está más próxima al plano vertical de la alineación exterior.

6.7.7.Línea de fachada. Línea de edificación.

Es la proyección de la fachada sobre el plano horizontal.

La proyección de la fachada exterior sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

6.7.8.Línea de edificación vinculante.

Las presentes Normas, así como los instrumentos de desarrollo de planeamiento, pueden fijar líneas sobre las cuales deban apoyarse obligatoriamente la línea de edificación o la línea de fachada.

6.7.9.Medianería

Se entiende por pared medianera la que comparten dos edificios contiguos. Se entiende por paredes contiguas aquellas que comparten su plano exterior, pero están independizadas constructivamente y han sido levantadas en propiedades diferentes.

En ambos casos, se denomina medianería a la cara exterior de las paredes medianeras o contiguas. Si queda al descubierto deberá ser tratada como si fuera una fachada, al menos mediante enfoscado y pintado.

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

6.7.10. Línea de medianería

Es la proyección sobre el plano horizontal del plano de separación entre dos paredes contiguas o del que corta por su mitad o eje una pared medianera.

6.7.11. Cuerpos salientes

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

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificadas opacos) o abiertos (balcones). En la zona de aplicación de la ordenanza 01 se prohíben expresamente galerías y cuerpos opacos.

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

Se prohíben cuerpos salientes mayores de 0,30 m de vuelo en calles de ancho inferior a 6 m y patios interiores de parcela.

En calles o patios de manzana de ancho mayor o igual a 6 m y menor de 8 m, y de manera específica en todas las fachadas principales a calles de la zona de ordenanza 01, se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,35 m. En calles o patios de manzana de ancho igual o mayor de 8 m y menor de 10 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 0,60 m. Por último, en calles o patios de manzana de ancho igual o superior a los 10 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a los 0,70 m.

En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 m del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 m, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 m. En la zona de aplicación de la ordenanza 01 la anchura máxima será de 1,80 m, y la separación mínima de 1,20 m.

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

6.7.12. Elementos salientes.

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

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

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

6.7.13. Entrantes en la línea de fachada

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

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

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

Su ancho mínimo será de 2,60 m, con una altura libre igual a la de la planta baja.

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

6.7.14. Cubiertas

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

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20º sexagesimales y máximas de 35º sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas. En caso de plantas en ático retranqueado el tratamiento del antepecho se realizará en la misma solución constructiva de fachada.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los planes parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m².°C (0,6 w/m².°C) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 1,80 m en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad.

6.7.15. Patios de parcela

Son espacios no edificados situados en el interior de la parcela cuyo fin es asegurar adecuada iluminación y ventilación a las dependencias que den a ellos.

Sus dimensiones mínimas vienen dadas por una superficie mínima de 9 m² y una forma que permita inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro.

Podrán, mediante acuerdo, establecerse patios de parcela compartidos entre edificaciones contiguas.

6.7.16. Acceso.

Son los huecos en la edificación que permiten el acceso al interior de la misma o al de la parcela. Su apertura se producirá siempre de forma que los elementos de cierre nunca atraviesen el plano de fachada hacia el exterior.

Los accesos a vivienda tendrán un ancho mínimo de 1,20 m y una altura libre mínima de 2,40 m. Los portones de acceso a parcela tendrán un ancho máximo de 3,30 m y una altura máxima de 3,50 m. Si se precisara una dimensión mayor se deberá solicitar expresamente al Ayuntamiento justificando detalladamente los motivos.

Se prohíbe expresamente el acabado en brillo metálico de los elementos de acceso.

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.

6.7.17. Escaleras

Son los elementos de comunicación vertical del edificio, interiores, exteriores, de tramos rectos o curvos. La edificación principal tendrá como mínimo una escalera cubierta que garantice el acceso a todas las plantas.

Su ancho mínimo será de 0,80 m en el interior de las viviendas, 1,00 m en el caso de la escalera de un inmueble de uso residencial en vivienda colectiva y 1,20 en edificios de uso público. Deberán tener ventilación e iluminación natural.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras en uso residencial colectivo 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) y con un ojo de escalera de lado mínimo de 0,60 m.

Se permitirán soluciones específicas siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa general, en particular la NBE-CPI, y no esté expresamente prohibidas por estas normas.

En las zonas de aplicación de las ordenanzas de uso característico residencial se prohíben escaleras exteriores de acceso a plantas altas, independientemente de su uso.

6.7.18. Cerramientos exteriores.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

Siempre que no se determine en contra o en mayor cuantía en las diferentes zonas de ordenanza, se exige el empleo de piedra natural, fábrica de ladrillo o chapado, en el treinta por ciento (30%) de la superficie de las fachadas o paramentos verticales. A los efectos de este cómputo se descontará como superficie de paramentos la de los huecos de puertas y ventanas.

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

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

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, a base de mampostería o fábrica de piedra, o chapado en este material, o fábrica de ladrillo o bloque enfoscado y pintado, prohibiéndose explícitamente el acabado de ladrillo, bloque o cemento u hormigón visto, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,20 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

En el suelo no urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos disponiéndose exclusivamente vallado tipo cinegético, y con una altura máxima total de 2,00 m de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, alambrado sin púas, etc.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente normativa.
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

6.7.19. 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 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

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

Art. 6.8. Condiciones de los locales habitables

6.8.1. Iluminación y ventilación

Todas las piezas habitables de una vivienda dispondrán de aberturas practicables en contacto con el exterior, en superficie no inferior a la sexta parte de la superficie en planta de la propia habitación.

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

6.8.2. Superficies mínimas de alojamiento

Se establecen las siguientes superficies mínimas para las distintas piezas de la vivienda (ver art. 4.5.2):

- Estancia comedor: 15 m² (ó 20, según casos)
- Dormitorio principal: 12 m²
- Dormitorio doble: 10 m²
- Dormitorio sencillo: 7 m²

- Baño: 3,50 m2
- Aseo: 1,30 m2

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,85 m.

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un baño principal cuyo acceso no se realice a través de un dormitorio ni estancia.

Art. 6.9. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que presente un carácter más restrictivo y que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Art. 7.1. Alcance y contenido

Estas normas generales de protección regulan de forma general y para la totalidad del término municipal de GUADALIX DE LA SIERRA las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, incluyendo, entre otros, el patrimonio arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de las condiciones de uso y edificación, generales y particulares para cada zona de ordenanza que establecen estas Normas.

Si bien todas las presentes Normas se dirigen a estos fines, en este capítulo se desarrollan de manera específica los siguientes aspectos:

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de bienestar.
- Protección paisajística y de la escena urbana.
- Condiciones de tratamiento de las fachadas.

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 llevar consigo un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

Art. 7.2. Protección del medio ambiente

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.

7.2.1. Vertidos sólidos

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

1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1.163/1.986, de 13 de junio, que lo modifica.

Por último, previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 20/1.986, de 14 de mayo.

Para la localización de vertederos de residuos sólidos se tendrá en cuenta la Ley 10/91, de 4 de Abril, sobre Protección del Medio Ambiente, que - Anexo II, epígrafe 12- obliga a someter los planes e instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos a evaluación de impacto ambiental.

7.2.2. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1.961 que constituye el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1.980.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento, según lo especificado en la Ley 10/93

sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las siguientes determinaciones, o en las de la citada Ley, prevaleciendo aquéllas sobre éstas:

1. Ausencia de materias inflamables.
2. pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
3. Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
5. Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
6. Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).
7. Demanda bioquímica de oxígeno (DBO5) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).
8. Composición química:

Parámetro-unidad.	Nota	Valores límites
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo IV (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)		0,5
Cloruros (mg/l)		2.000
Sulfuros (mg/l)		1

Parámetro-unidad.	Nota	Valores límites
Sulfitos (mg/l)		1
Sulfatos (mg/l)		2.000
Fluoruros (mg/l)		6
Fósforo total (mg/l)	(K)	10
Fósforo total (mg/l)	(L)	0,5
Amoniacó (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)		10
Aceites y grasas (mg/l)		20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehídos (mg/l)		1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

Notas: (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en C6O14H6.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
10. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
11. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

12. Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Es obligado contemplar las prescripciones de la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones deberán ser previas a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas.

7.2.3. Vertidos gaseosos

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

7.2.4. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes interiores y exteriores deberá adecuarse a lo establecido por la norma 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.

7.2.5. Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto deberán cumplir lo establecido por la norma NBE-CPI y las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

7.2.6. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1.982, del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1.962.

Art. 7.3. Protección paisajística y de la escena urbana**7.3.1. Protección del paisaje natural.**

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la normativa específica del suelo no urbanizable que se trata específicamente en el capítulo correspondiente de la presente normativa urbanística.

En dicho capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

7.3.2. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.

Se protegerá y conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza al casco antiguo, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

7.3.4. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificadas.

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

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

7.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería concertada, o fábricas enfoscadas y pintadas en colores claros, etc.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

7.3.7. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

7.3.8. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

7.3.9. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- A La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.

B La publicidad acústica.

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

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.
2. Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.10. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

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

7.3.11. 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, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente normativa urbanística.

7.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

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

7.3.13. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones generales de protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

Art. 7.4. Protección del patrimonio edificado

7.4.1. Articulación de la protección.

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

7.4.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

7.4.3. Estructura y tipos de protección.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

1. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCION DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCION DE VISTAS.

7.4.4. Protección individualizada de elementos.

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

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

Grado 1º. PROTECCION INTEGRAL.

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

Grado 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.

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

Grado 3º. PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA.

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

7.4.5. Protección de zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

- 1º. Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
- 2º. Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

7.4.6. Protección de vistas.

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, de dos plantas con carácter general, y sólo excepcionalmente y en condiciones muy particulares superior, para la totalidad de las áreas urbanas periféricas, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales (torre de la iglesia parroquial, edificio del Ayuntamiento), y así mismo los fondos singulares sobre los que se recorta el perfil.

7.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.

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

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.

A Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

B Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

C Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

D Obras de acondicionamiento.

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

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

E Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto el departamento competente en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y de terminaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la

reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

F Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

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

G Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente al supuesto de elementos concretos no protegidos de manera explícita

Los propietarios de bienes inmuebles protegidos tienen el deber de conservación y el de rehabilitación de los mismos, incluso cuando concurran causas legales que autoricen la declaración de ruina, excluyéndose ésta y, consecuentemente, las obras de demolición y sustitución, obligándose a la realización de todas aquellas obras necesarias para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con independencia de su coste, según la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

7.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

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

Grado 1º. PROTECCION INTEGRAL.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así

lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Grado 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

Grado 3º. PROTECCION AMBIENTAL ESPECIFICA.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Así mismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estarán sujetas las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

7.4.9. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio

(fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

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

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

7.4.10. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

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

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas normas estéticas fijadas para el área por un plan especial que desarrolle las presentes ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado plan especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Art. 7.5. Protección del Patrimonio arqueológico.

Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Protegido por su valor arqueológico.

Estas áreas no se grafían expresamente, y se remiten al plano de Áreas de Interés Arqueológico, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, estableciendo condiciones específicas sobre las mismas añadidas a las que corresponden a su categoría de protección.

Condiciones específicas.

7.5..a. Objeto, definición y localización.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica de Guadalix de la Sierra, para su debida exploración y puesta en valor. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su descubrimiento definitivo, lo previsto en estas normas no debe considerarse inmutable, sino abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en Guadalix de la Sierra se regulan a través de estas normas, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo parcial de dicha Ley por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de zonas arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatoria la redacción de un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística, que cumpla las

exigencias establecidas por la ley. Dado que el planeamiento general es adecuado para la regulación de las actividades a desarrollar en las zonas arqueológicas incoadas como BIC, se entenderá que este documento satisface la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados bienes.

Valor arqueológico : independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social, o estético, todo resto o pieza posee un valor intrínseco en tanto que hallazgo arqueológico. Se consideran como tales no sólo los correspondientes a épocas lejanas, sino también los contemporáneos con aporte de valiosa información de tipo etnográfico.

Áreas de Interés Arqueológico : se delimitan tres tipos de áreas de interés :

Área A : incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, declarados como BIC o no.

Área B : cubre amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, requiriéndose la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

Área C : incluye zonas de probable aparición de restos, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no establecerse con seguridad.

7.5.b. Normas de actuación y protección.

Área A.

- Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológico será dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en Madrid, con permiso oficial emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir certificado previo de conformidad de la obra proyectada según planeamiento vigente.
- El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, si bien para parcelas superiores a 500 m² el tiempo podrá alargarse, seguida de preceptivo informe, que se redactará inmediatamente concluidos los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos y proponiendo soluciones adecuadas para su conservación.
- La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra. Para ello la administración dispondrá de listas que será atendidas por orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual. Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.
- El informe trae la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

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

a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de Comisión Local de Patrimonio Histórico, y si este fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados u ofrecidos por el ayuntamiento, permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de ejecución, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

Área B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la dirección General de Patrimonio cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid.

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. el informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

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

Excavación arqueológica que controle Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar plazo para la tramitación reglamentaria.

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

Área C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Será de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en lo referente a tramitación.

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

7.5.c. Normas de inspección y conservación.

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

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si una vez aparecidos los restos se continuase la obra, ello se consideraría una acción clandestina.

Se prohíben los usos del suelo incompatibles con áreas de interés arqueológico.

Art. 7.6. Normas de protección de infraestructuras hidráulicas.

Son de aplicación las normas de protección de infraestructuras hidráulicas del Canal de Isabel II, siendo preceptivo informe de dicho organismo para cualquier actuación que afecte a uno de estos elementos.

Art. 7.7. Deslinde de vías pecuarias.

Es preceptivo el deslinde previo de la vía pecuaria ante cualquier actuación sobre una parcela colindante con ésta, previa a la concesión de cualquier tipo de licencia o aprobación de cualquier instrumento de desarrollo.

CAPITULO 8. REGIMEN Y NORMATIVA DE LOS SISTEMAS

Art. 8.1. Ambito de aplicación

Constituyen los sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de los diferentes ámbitos, conforme al modelo establecido por las presentes Normas.

Art. 8.2. Clasificación

8.2.1. Sistemas generales y sistemas locales

Según su ámbito de servicio e importancia estratégica, se distingue entre sistemas generales y locales.

8.2.2.Elementos de los sistemas generales

Los elementos que componen los sistemas generales, y los códigos que los identifican en los planos de ordenación, son los siguientes:

-Elementos de la red de transporte:

RV	Red viaria territorial.
SV	Sistema general viario en núcleo urbano.

-Elementos del sistema general de espacios libres públicos:

PU	Parque Río Guadalix.
EL	Espacios libres (otros).

-Elementos del sistema general de equipamientos:

DE	Equipamiento deportivo.
EE	Equipamiento escolar.
EV	Equipamientos varios (sociocultural, religioso, servicios administrativos, sanitario, etc).
SC	Cementerio.

Art. 8.3. Titularidad y régimen urbanístico

8.3.1.Titularidad

Los terrenos destinados a sistemas generales por las presentes Normas Subsidiarias deberán adscribirse al dominio público, serán dedicados al uso designado, y su titularidad habrá de traspasarse al Ayuntamiento en el caso de que aún no lo esté, mediante alguno de los procedimientos de obtención establecidos en el artículo 8.4. de estas normas urbanísticas. Los sistemas locales incluidos en una unidad de ejecución o correspondientes al desarrollo de un sector de suelo apto para urbanizar se obtendrán como cesión gratuita y libre de cargas.

8.3.2.Regulación y desarrollo mediante planeamiento especial

Se podrá regular y desarrollar mediante plan especial cualquiera de los elementos de la estructura general de territorio definida por los sistemas, de manera individual o conjunta.

8.3.3.Uso dotacional en suelo privado.

En el caso de que existan sistemas locales en suelo urbano no adscrito a unidades de ejecución que en el momento de la aprobación definitiva de las normas tengan titularidad privada, ésta lo podrá seguir siendo mientras no haya cambio o extinción de la actividad. En el caso de los sistemas generales éstos habrán de ser traspasados, según lo previsto, al Ayuntamiento.

Se permite el uso dotacional en suelo privado en los términos de compatibilidad previstos por la ordenanza.

Art. 8.4. Procedimientos de obtención de los sistemas

Los sistemas se localizan de manera preferente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de los sistemas que sean de titularidad privada se podrán obtener por los procedimientos siguientes:

Cesión gratuita.

Corresponde a los suelos destinados a sistemas locales incluidos en una unidad de ejecución o sector de suelo apto para urbanizar, que serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas urbanísticas, imputable a los propietarios como carga inherente a estos ámbitos de gestión.

Expropiación forzosa.

Corresponde a aquellos suelos destinados a sistemas generales en suelo urbano no incluidos en unidades de ejecución, así como a aquellos que correspondan a supuestos del artículo 206 de la Ley del Suelo.

Otros procedimientos.

El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de expropiación por permuta o compra, previo acuerdo con los propietarios plasmado en el convenio correspondiente. En este caso, el terreno pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo, estando sujeto a lo establecido en el capítulo primero del título octavo de la Ley del Suelo.

Art. 8.5. Licencias

Las obras a realizar en suelos de sistemas estarán sometidas a la correspondiente licencia municipal, que será concedida en función del ajuste de la obra a lo establecido por estas normas con carácter general y particular según el sistema de que se trate.

Art. 8.6. Sistema viario

Se entiende por sistema viario el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a las comunicaciones y transporte de personas y mercancías, tanto en el interior del municipio como entre éste y el exterior. Se distingue entre sistema general viario y sistema local viario. El primero está formado por la red viaria territorial y el sistema general viario en suelo urbano, formados por las carreteras, sus enlaces, las travesías y los caminos más importantes, así como las vías pecuarias; el segundo, por la red de calles distintas de las travesías, servidumbres de paso y resto de caminos en suelo no urbanizable.

Los sistemas generales correspondientes se indican en los planos de ordenación.

Las determinaciones particulares se encuentran en las normas de usos y de urbanización y en la ordenanza específica de estas Normas Urbanísticas. En suelo no urbanizable, son de aplicación la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la legislación sobre vías pecuarias, en cuanto a régimen de afecciones, servidumbres y zonas de dominio público que se determinan.

Art. 8.7. Sistema de equipamientos.

El sistema de equipamientos está compuesto por todos los centros de servicio de la población del municipio de Guadalix de la Sierra.

Se clasifican valorando el alcance e importancia de la dotación que cubren. Son sistemas generales aquellos que interesan o afectan a una proporción significativa de los habitantes del municipio, considerándose como dotaciones locales aquellas con un ámbito de afección más localizada en aspectos puntuales o en número de habitantes que implica.

Los sistemas generales correspondientes se indican en los planos de ordenación.

Las determinaciones particulares se encuentran en las normas de usos y de edificación y en la ordenanza específica de estas Normas Urbanísticas. Son de aplicación todas las normas y reglamentos de rango superior que afecten de manera sectorial a equipamientos destinados a un uso específico.

Art. 8.8. Sistema de espacios libres

El sistema de espacios libres está constituido por los espacios arbolados o ajardinados destinados a la estancia y esparcimiento de la población y sostenimiento de las condiciones relativas al medio ambiente urbano.

El sistema general de espacios libres está formado por los espacios libres de carácter estructurante en el tejido urbano. Dentro de los mismos, se significa de manera especial el Parque del río Guadalix. De acuerdo con el origen del núcleo urbano vinculado al territorio, el sistema constituye una prolongación del mismo en el suelo urbano, aprovechando su capacidad estructurante. El sistema local lo constituyen espacios arbolados en plazas, jardines, protecciones, etc.

Los sistemas generales correspondientes se indican en los planos de ordenación.

Las determinaciones particulares se encuentran en las normas de usos y de urbanización y en la ordenanza específica de estas Normas Urbanísticas.

Art. 8.9. Determinaciones particulares del Sistema General Parque Río Guadalix

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la necesidad de desarrollo ulterior del sector indicado como Parque Río Guadalix, según las instrucciones y condiciones específicas de la ficha correspondiente.

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Art. 9.1. Ambito de aplicación

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en el plano de ordenación, donde se expresa, así mismo, la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 12.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

ZONA 01.	Residencial en manzana compacta de casco.
ZONA 02.	Residencial unifamiliar intensiva.
ZONA 03.	Residencial unifamiliar de intensidad media.
ZONA 04.	Residencial unifamiliar extensiva.
ZONA 05.	Industria y almacenes.
ZONA 06.	Dotaciones y equipamientos.
ZONA 07.	Sistema de espacios libres y zonas verdes.
ZONA 08.	Servicios urbanos e infraestructurales.
ZONA 09.	Red Viaria.

En esta clase de suelo las parcelas pueden adquirir la condición de solar si cumplen las siguientes condiciones:

- A Tener saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado y pavimentado de las calles y acceso directo a viario público.
- B Haber realizado con anterioridad las cesiones obligatorias y gratuitas de los suelos destinados a viario correspondientes a cada parcela.
- C Haber pagado los costes de urbanización que correspondan o proporcionar garantías de su futuro pago mediante aval.

Art. 9.2. Desarrollo del Suelo Urbano

El Suelo Urbano se puede desarrollar de la forma siguiente:

- A Mediante actuación directa, sobre parcelas que no formen parte de ninguna Unidad de Ejecución y que posean la condición de solar, ejecutando los actos de edificación y materialización de aprovechamientos conforme a las condiciones fijadas en la previsión de ordenación, y siempre con la concesión previa de licencia municipal.
- B Mediante actuación sobre Sistemas Generales, en los que, según la estructura urbana propuesta por la Normas, se puede actuar directamente, en este caso a través del sistema de expropiación.
- C Mediante Unidades de Ejecución, cuya delimitación se considera tramitada de forma conjunta con las presentes Normas, con cuya aprobación definitiva se iniciará el expediente que corresponda al sistema de actuación asignado. En este momento será automática, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución, hasta que sean firmes en vía administrativa los acuerdos aprobatorios de los proyectos de compensación, reparcelación u otros a que diera lugar.

Esta suspensión alcanza también a aquellas Unidades de Ejecución en las que no fuera necesaria la reparcelación, hasta que se hayan cumplido todas las demás condiciones a que estuvieran sometidas.

Las Unidades de Ejecución y Sistemas Generales están señalados en el plano de ordenación, y en la presente normativa se incluye una ficha pormenorizada de las condiciones particulares para el desarrollo individualde aquéllas. Los datos numéricos de las fichas pueden verse afectado por errores de más o menos 5%, sin que ello afecte a su validez.

Sin perjuicio de lo establecido aquí, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de planes y proyectos con las finalidades siguientes:

Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

- 1 Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano. Estas normas definen un ambito de desarrollo a través de P.E.R.I., con las condiciones de la ficha correspondiente.
- 2 Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.
- 3 Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos de:

- 1 Reajustar alineaciones o rasantes insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias.
- 2 Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

Proyectos de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e

hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía e hipotéticamente de distribución urbana de gas.

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.

Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en los artículos correspondientes, según corresponda.

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.

Proyectos de Edificación.

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

Art. 9.3. Obligaciones de los propietarios.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias como suelo urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

9.3.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión/Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Sistemas Generales, definidos en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran, como ya se ha apuntado, tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión/ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

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

9.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

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

9.3.3. Cesión de aprovechamiento lucrativo.

De conformidad con la ley, y para todas las Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias, se cederá al Ayuntamiento, o en su caso la

Administración actuante, el 10% del aprovechamiento lucrativo bruto de la Unidad de Ejecución.

Art. 9.4. Unidades de Ejecución (U.E.). Condiciones específicas.

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las unidades de ejecución delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art.10.1. Ambito de aplicación y desarrollo

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que las presentes Normas destinan a ser soporte del crecimiento previsible, y que son clasificados como tales y delimitados a todos los efectos en los planos de clasificación y ordenación.

Las presentes Normas delimitan varios sectores de Suelo Apto para Urbanizar, a desarrollar mediante planes parciales según las determinaciones incluidas en las fichas correspondientes incluidas en la presente normativa, en donde se establecen las condiciones específicas que afectan al desarrollo de cada sector además de las condiciones generales.

Cada sector de Suelo Apto para Urbanizar constituye un área de reparto a los efectos de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, corregido el aprovechamiento edificable en función del uso característico por los coeficientes de ponderación que se recogen en el artículo 9.6. de las presentes Normas Urbanísticas.

Art.10.2. Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar. Régimen del suelo.

10.2.1. Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el artículo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 9.4. del presente capítulo.

10.2.2. Planes Parciales de Ordenación.

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre la totalidad del ámbito del sector que se considere, definido gráficamente en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

En el documento para la aprobación inicial del plan parcial se adjuntará viabilidad del suministro de agua potable y puntos de conexión a la red general, en informe adjunto emitido por el Canal de Isabel II, y puntos de conexión de saneamiento, incluso acciones exteriores en ambos casos.

10.2.3. Polígonos de ejecución.

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística.

10.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas definidos en estas Normas Subsidiarias.

10.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de estas Normas Urbanísticas.

10.2.6. Derecho a edificar.

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurran así mismo los siguientes requisitos:

- A Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o el de Compensación.
- B Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

10.2.7. Edificación y urbanización simultáneas.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurran, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

- C Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- D Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- E Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

En la valoración de esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

10.2.8. Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los planes especiales a que se refiere el punto 10.2.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los planes parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

10.2.9. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Art.10.3. Obligaciones de los propietarios.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

- A Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 a 61, ambos inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística.
- B Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial de Ordenación. De manera específica, el Ayuntamiento repercutirá proporcionalmente el coste de emisario y ampliación de depuradora sobre los desarrollos correspondientes.
- C Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda recabar para sí la obligación de conservar.
- D Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
 - D.1 Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.
 - D.2 Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.
 - D.3 Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del plan, que comprendan los destinados a:
 - sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - centros docentes y culturales públicos.

- instalaciones deportivas y de recreo públicas.

- dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado, si no se especificase otro superior en la correspondiente ficha de desarrollo del sector.

E Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

F Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

Art.10.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada.

10.4.1. Promotor.

A los efectos de aplicación de las previsiones del Título I de la Ley 4/1.984, de 30 de junio, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, se entenderá por Promotor de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe de cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el artículo 2 de la citada Ley.

10.4.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el artículo 5 de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los artículos 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

10.4.3. Plazos para presentación de Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación antes del plazo fijado en la ficha del sector correspondiente y si esta no lo fijase, en el plazo general que se fija en el apartado correspondiente del presente capítulo. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

10.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, al fijar los plazos exigidos en el artículo 3 de la precitada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid, no sobrepasarán los que se establecen en el apartado 10.4.10. Para computar dichos plazos se estará a los siguientes criterios:

A Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

B Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Compensación, o en su caso de Reparcelación, y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

- C El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización, contará desde la publicación definitiva del Proyecto de Urbanización, y no sobrepasará el plazo máximo previsto para dicha ejecución en las presentes Normas Urbanísticas. En dicho plazo deberán registrarse a favor del Ayuntamiento todos los suelos de cesión obligatoria establecidos en el Plan Parcial correspondiente.

10.4.5. Licencia de parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviere contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto o Estudio de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

10.4.6. Paralización de Expedientes.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Apto para Urbanizar por causas imputables al promotor, el Órgano competente advertirá a éste que transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado se producirá la caducidad del Expediente con el archivo de las actuaciones.

10.4.7. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

A.-Suspensión de los efectos del Plan

B.-Cambio del sistema de actuación

C.-Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos

en los términos previstos en los artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

10.4.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Si el promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la citada entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que radica en la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

10.4.9. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el artículo 10.3 de la citada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

10.4.10. Fijación de plazos en Suelo Apto para Urbanizar.

En virtud de lo establecido en la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones concordantes, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo de aquellos sectores de suelo urbanizable que no los fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo, en los que se establece el sistema de compensación.

- 1 Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de tres años desde la publicación en el B.O.C.M. de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- 2 Dichos Planes Parciales al fijar los plazos establecidos en el artículo 3 de la Ley 4/1.984, no sobrepasarán los siguientes:
 - 2.1 Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fuesen exigibles, se presentarán a tramitación en un plazo máximo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.
 - 2.2 Tanto los Proyectos de Compensación como los Proyectos de Urbanización deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a un año que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.
 - 2.3 La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de seis años desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias en el B.O.C.M. En este plazo como máximo deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento el viario y todos los suelos de cesión obligatoria previstos en los Planes Parciales correspondientes.

10.4.11. Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación

El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de un polígono de ejecución recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicho polígono, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, salvo que se reserve el Ayuntamiento esta obligación. El plazo de conservación de la urbanización no será superior en ningún caso a los quince años.

Art.10.5. Fichas de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

En las presentes Normas Urbanísticas se describen, en fichas individuales, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo apto para urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación.

La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los planos de ordenación a la escala 1/2.000.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en esta normativa si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en cada ficha o en su defecto en los planos de ordenación, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los planos de ordenación para los ámbitos de suelo apto para

urbanizar, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativa, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la ciudad.

A estos efectos, en los planos de ordenación y fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización preferente se entenderán como vinculantes no en cuanto a la su forma planimétrica estricta pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la ficha (absoluta o por índice o proporción respecto a la superficie del sector).

No obstante lo anterior, si del estudio en profundidad del sector que se trate, en relación con la estructura orgánica prevista por las Normas Subsidiarias para el municipio y para el entorno próximo del sector considerado, previa justificación razonada en este sentido, podrá variarse la localización preferente del sistema o elemento de la ordenación que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, no así en lo que se refiere a superficie u otras condiciones determinadas para el mismo.

Las determinaciones que en los planos de ordenación o en las fichas para el desarrollo de los sectores se determinen como vinculantes lo serán a todos los efectos.

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector

Art.10.6.

Coeficientes de homogeneización para el Suelo Apto para Urbanizar.

Los coeficientes adoptados en las presentes Normas Subsidiarias para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo apto para urbanizar previstos son los que a continuación se describen.

VIVIENDA LIBRE	1,20
VIVIENDA V.P.O	1,00
INDUSTRIA	0,85
TERCIARIO COMERCIAL	1,50

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo.

Cualquier alteración de uso o régimen en los sectores deberá motivarse y obligará a la correspondiente Modificación de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO 11. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

NOTA : Se recuerda expresamente la derogación de los artículos 14 y 15 (Título II) de la Ley 4/1984 de Medidas de Disciplina Urbanística.

Art.11.1. Definición y ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y delimitados como tales en el Plano de Clasificación del Suelo.

En el Plano de Clasificación del Suelo se determinan, de la misma manera, las categorías de Suelo No Urbanizable que se definen en el artículo 11.2.

Art.11.2. Categorías.

En el término municipal de Guadalix de la Sierra todo el suelo no urbanizable se adscribe a una categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Está constituido por aquellos terrenos en los que se requiere la adopción de medidas especiales de protección y defensa de los valores de tipo ecológico, productivo, paisajístico o cultural que motivan su adscripción a esta categoría. Estas medidas se definen en artículos posteriores de las presentes Normas.

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen parte de las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicadas en el Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes planes especiales.

Cuando la obra se promueva por un órgano de la Administración o por una entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas Subsidiarias permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Art.11.3. Régimen General del Suelo No Urbanizable.

11.3.1. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses de la comunidad.

De este modo, se permitirán exclusivamente los usos ligados a la explotación y conservación de recursos naturales, y excepcionalmente otros incompatibles con el medio urbano, restringiéndose otros usos que puedan causar deterioro, en particular el uso residencial, mediante las limitaciones establecidas en estas Normas, en el decreto 65/89 de la Comunidad de Madrid y en la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

11.3.2. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable 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 de una aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a indemnización de ningún tipo, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial de los terrenos basado en el rendimiento rústico propio de su explotación efectiva, y no constituyan motivo de enajenación o expropiación forzosa del dominio.

11.3.3. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos.

a.-Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística Autonómica y de Licencia Municipal, conforme a los requisitos que, para caso, se regulan en Capítulo 2 del Título VI de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, y que se recogen en el artículo 11.4. de la presente Normativa.

No están sujetos al otorgamiento de licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

b.-Otras autorizaciones administrativas.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal; no obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o de ambas.

c.-Protección del dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

d.-Situaciones preexistentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de esta Normativa, necesitando también de licencia municipal y calificación urbanística previa.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en Suelo No Urbanizable que haya sido anteriormente declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

e.-Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión de Urbanismo de Madrid podrá requerir la formulación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

11.3.4. 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, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas por esta normativa tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y en ningún caso podrán sustituir a la misma ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

11.3.5. Calificación urbanística del suelo no urbanizable.

I. Suelo No Urbanizable no sujeto a régimen de protección.

Como se ha indicado, todo el suelo no urbanizable del término municipal de Guadalix de la Sierra está adscrito a un régimen de protección.

II. Suelo No Urbanizable sujeto a régimen específico de protección.

En estos suelos solo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en el Capítulo 11.8. de esta Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

Estos suelos podrán ser calificados, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la presente normativa y la ley, a los efectos de la legitimación de la ejecución de las 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 objetivos siguientes, refiriéndose cada letra a la correspondiente del artículo 53 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid:

- A. La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- B. La extracción o explotación de los recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- C. NO PROCEDE.
- D. Las actividades indispensables, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- E. Los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de carretera. Estas actividades se situarán de manera preferente en la banda asignada al respecto en la carretera nacional N-I.
- F. NO PROCEDE.

Esta calificación podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los apartados A. y D.

Cuando se trate de un supuesto de los contemplados en A., sin vivienda accesoria; o de un supuesto de los tipificados en E., no será preceptivo el trámite de calificación autonómica. Bastará con un informe autonómico previo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que tendrá carácter vinculante, y la posterior licencia municipal.

11.3.6. Incendio o agresión ambiental.

Conforme a lo previsto en el artículo 49.4. de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental, debiendo las Consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización. En todo caso, la inclusión de los terrenos en cualquiera otra clase de suelo, dentro de los treinta

(30) años siguientes al daño sufrido, requerirá su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

11.3.7 Cierre de fincas.

Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a licencia municipal y habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las condiciones estéticas establecidas en el artículo 11.9.2. de la presente Normativa.

Art.11.4. Régimen de autorización y ejecución de las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.

11.4.1. Obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotación de recursos naturales (supuestos A. y B. del artículo 11.3.4).

I. Requisitos sustantivos: Superficie mínima de los terrenos.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en la letra A. del artículo 11.3.4. de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, solo 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.
2. La finca o las fincas a que se refiere el número anterior quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal 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 implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
3. Las construcciones, instalaciones y obras descritas, en el epígrafe B. del artículo 11.3.4., solo podrán legitimarse, autorizarse, legitimarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

II. Condiciones particulares para el supuesto A. del artículo 11.3.4.

Calificación urbanística y licencia municipal.

Será necesaria la previa obtención de calificación urbanística o informe autonómico, según que el acto pretendido incluya o no vivienda, respectivamente, así como, en todos los casos, de licencia urbanística municipal.

Contenido de la calificación.

La calificación o el informe deberán determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de la reforestación.

Garantías.

Será necesaria la presentación de la 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 el derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones e instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

Vigencia de calificación y licencia.

Será necesaria la cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de la licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente programa de forestación.

III. Condiciones particulares para el supuesto B. del artículo 11.3.4.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficios reguladas en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

1. La obtención previa de la calificación urbanística, que deberá solicitarse a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y que versará sobre la planificación territorial regional.
2. 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 la explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

11.4.2. Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto D. del artículo 11.3.4.

I. Requisitos sustantivos: superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en la letra D. del artículo 11.3.4. de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, solo 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 implica la afectación real de la finca o fincas 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 implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

II. Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente 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:

Calificación urbanística.

Será preceptiva la obtención de la calificación urbanística autonómica.

Contenido de la calificación.

La calificación deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga y legítima.

Garantías.

Los beneficiarios de la calificación urbanística deberán presentar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, en cuantía suficiente para responder del cumplimiento de las obligaciones que imponga dicha calificación.

Obligaciones de los propietarios.

El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior y si fuere 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, conforme al correspondiente Plan de Restauración. No podrá darse curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado Plan de Restauración.

11.4.4. Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto E. del artículo 11.3.4.

I. Requisitos sustantivos: superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones a que se refiere la letra E. del artículo 11.3.4. de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquellas, esta superficie mínima será la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas 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 implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

II. Condiciones particulares.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo estarán sujetas al procedimiento regulado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

ÁREAS DE SERVICIO.

La Consejería competente en materia de Carreteras o, en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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. Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales. Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

Canon de aprovechamiento.

El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior, del titular de la licencia, si fuera distinto, cederá gratuitamente al municipio una parte del aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación, 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 (5%) y como máximo del diez por ciento (10%) 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. En caso de adoptarse la modalidad de cesión de terrenos, la superficie cedida no podrá ser inferior al veinticinco por ciento (25%) de la finca vinculada a la obra, construcción e instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la cesión, en cualquiera de sus dos modalidades, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

Participación municipal.

La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá evaluarlo en plazo no superior a quince (15) días hábiles.

Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetos a la previa obtención de licencia municipal.

11.4.5. Tramitación y documentación

Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud de calificación urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de está no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería. Los requisitos a cumplir, además de los que establecen estas Normas, se especifican en los Artículos 61 a 69 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid así como las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán, asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos para su correcta comprensión a escala mínima 1/500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de esta.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala adecuada, nunca inferior a la 1/5000. De no ser este plano, el de Catastro de Rústica como documentación complementaria. En caso de viviendas añadir el plan de explotación de la finca.

Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
2. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 11.8. de la presente normativa.
3. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público.

Tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Agricultura y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, a la corrección de su impacto sobre

el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la cesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Art.11.5. Desarrollo del Suelo No Urbanizable a través de instrumentos de planeamiento.

11.5.1. Planes Especiales.

Podrán redactarse Planes Especiales con cualquiera de las finalidades previstas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, siempre que éstas sean compatibles con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

De este modo, dichos fines pueden ser:

- a. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente.
- b. Protección de vías de comunicación e infraestructuras básicas.
- c. Protección de bienes de interés histórico o cultural radicados en esta clase de suelo.
- d. Protección de espacios forestales.
- e. Protección de espacios destinados a actividades agrarias.
- f. Mejora del suelo y el medio rural.
- g. Ejecución de infraestructuras básicas y Sistemas Generales.
- h. Mejora de condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran este instrumento de desarrollo.

En particular, se delimita un ámbito para la redacción de un Plan Especial del polígono ganadero, con las instrucciones de la ficha correspondiente.

Determinaciones:

Los Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de las presentes Normas, así como las que se deriven de cualquier instrumento de ordenación territorial que afecte al municipio. Su contenido y tramitación estarán sujetos, así mismo, a las presentes Normas y a la legislación vigente.

11.5.2. Otras figuras de ordenación territorial.

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias podrá completarse mediante la aplicación de alguna de las figuras legales contenidas tanto en la Ley 4/1989 de Conservación de la Naturaleza como en la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Art.11.6. Parcelaciones rústicas y segregaciones.

11.6.1. Concepto de parcelación.

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

11.6.2. Régimen.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, al decreto 65/89 de la Comunidad de Madrid y a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

11.6.3. Condiciones.

a.- Para que una parcelación o segregación rústica sea procedente las parcelas resultantes deberán ser, todas ellas, superiores a la unidad mínima de cultivo, destinarse a usos agrícolas, ganaderos o forestales, y cumplir las condiciones establecidas por la legislación agraria vigente y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida en el artículo 2 del Decreto 65/1989 de la Comunidad de Madrid, de Unidades Mínimas de Cultivo:

- Regadío: 7.500 m2.
- Secano: 30.000 m2.
- Monte: 300.000 m2.

Excepcionalmente, para construcciones que alberguen actividades no residenciales, aunque no guarden relación funcional directa con la explotación de la tierra y sus cultivos: 2.000 m2, en los términos previstos, en el Decreto 65/1989, de Unidades Mínimas de Cultivo en la Comunidad de Madrid.

b.- El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de actividades mineras.

c.- En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 11.8. de la presente normativa.

d.- En Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose estas cuando sobre 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, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el 11.8.1. de la presente normativa.

11.6.4. Licencia municipal y autorización previa.

Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a licencia municipal. El trámite se deberá ajustar al procedimiento de autorización previa

por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Economía e informe favorable del Ayuntamiento correspondiente, según determina el artículo 52 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se presentará una solicitud ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de agricultura acompañado del informe emitido por el Pleno Municipal. El informe desfavorable de este no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en cualquier caso a dicha Consejería. Así mismo, en el procedimiento de otorgamiento de licencia será preceptivo y, además, vinculante en el caso de ser desfavorable, el informe de dicha Consejería, salvo para la realización de aquellas obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos que requieran algún acto de calificación urbanística de los contemplados en el artículo 11.3.4. de la presente normativa, 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.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

11.6.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Artículo 52 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, del Artículo 137 de la Ley del Suelo o de las determinaciones de esta Normativa.

11.6.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas substancialmente las condiciones con base en las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

11.6.7. Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

11.6.8. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

11.6.9. Tramitación y documentación de las solicitudes de licencia de parcelación en suelo no urbanizable.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de agricultura, requiriéndose el informe a que hace referencia el artículo 52.2. de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, acompañado del informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en suelo no urbanizable será la siguiente:

a.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 4/1984, de medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

b.-Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

c.-Planos de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como la localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

d.-De estimarlo necesario tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Agricultura podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a las escrituras de la propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/89, de Unidades Mínimas de la Comunidad de Madrid.

e.-Certificado del Registro de Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

Art.11.7. Evaluación de Impacto Ambiental.

En la tramitación de la calificación urbanística en Suelo No Urbanizable de una obra, instalación, edificación o actividad incluida en los Anexos I ó II de la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se solicitará del promotor, por parte de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán así mismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

La Evaluación de Impacto Ambiental se regulará por el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el

Reglamento (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre) que lo desarrolla, y la Ley 10/1991, de 4 de abril, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

El estudio se presentará ante la Comisión de Urbanismo de Madrid, u órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización que deba solicitarse.

A la vista del estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

Sin perjuicio de otras determinaciones de carácter general, no podrá concederse licencia ni autorización para las obras y usos solicitados, sin la previa estimación sobre el grado de afección del Proyecto sobre su entorno, quedando obligado el promotor a la adopción de medidas correctoras protectoras que pudiera indicar la Comisión Provincial de Urbanismo, o el órgano competente que corresponda.

Art.11.8. Núcleo de población.

11.8.1. Definición.

Se define por estas normas núcleo de población aquel conjunto de edificaciones o instalaciones cuyo desarrollo pueda llegar a constituir una entidad de carácter urbano, que pueda demandar abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica y otras instalaciones.

11.8.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a indicio de formación y definen el riesgo de la aparición de un núcleo de población son las siguientes:

- a.- Que la edificación proyectada sea centro de un círculo virtual de 60 metros de radio que contenga cinco edificaciones al menos, destinadas a uso residencial.
- b.- Que la edificación proyectada diste 150 metros o menos del límite del suelo urbano o apto para urbanizar definido por las presentes Normas o las de los municipios colindantes.
- c.- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1 Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
 - 2 Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas Subsidiarias se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres (3) metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería competente en materia de agricultura y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3 Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

4 Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

11.8.3. Efectos.

Los motivos expuestos de riesgo de formación de núcleo urbano podrán ser motivo suficiente para la no autorización de una instalación.

Art.11.9. Condiciones comunes de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable.

Nota: las condiciones que se expresan a continuación son generales para el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la existencia de otras más restrictivas para las distintas categorías del mismo.

11.9.1. Condiciones Generales.

a.- Edificabilidad.

En general, la edificabilidad máxima será de un metro cuadrado por cada cien metros de parcela (0,01 m²/m²) para las instalaciones o construcciones localizadas en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, y de cinco metros cuadrados por cada cien metros de parcela (0,05 m²/m²) para aquellas que se sitúen en Suelo No Urbanizable Común, salvo para las construcciones vinculadas a infraestructuras o servicios públicos, dotaciones o equipamientos colectivos y las correspondientes a Áreas de Servicio o instalaciones complementarias de carreteras, cuya edificabilidad será la adecuada a los fines previstos.

b.- Altura máxima.

La altura máxima permitida es de dos plantas, con un máximo de 7 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la línea de cornisa o similar, y 10 metros hasta la cumbre o punto más elevado de la cubierta, descontadas las chimeneas y conductos de ventilación.

La Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid podrá dispensar del cumplimiento de alguna de estas disposiciones cuando el uso justifique un exceso sobre la altura máxima, como podría ser el caso de un silo, quedando obligada la redacción de un estudio de impacto ambiental.

c.- Ubicación y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general, se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a cualquier lindero de parcela, sin perjuicio de condiciones más restrictivas impuestas por normativa o legislación específica.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no impongan condiciones más restrictivas.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no altere los propios cauces ni favorezcan la erosión o el arrastre de tierras.

d.- Ocupación de parcela.

No se establece índice de ocupación, quedando limitado por el resto de las condiciones. Se establece como condición que el 70% como mínimo de la parcela debe quedar en su estado natural o destinado a labores agrícolas o con plantación de especies vegetales autóctonas, quedando limitado, por tanto, a un máximo del 30% de la superficie de la parcela la posibilidad de tratamiento en superficie, incluida la ocupada por construcciones e instalaciones.

e.- Programa de forestación.

De conformidad con lo establecido en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, se elaborará el correspondiente Programa de forestación para las actuaciones en que fuera exigible.

f.- Plan de restauración.

Igualmente, se acompañará el correspondiente Plan de restauración para las actuaciones en que resultase exigible, de acuerdo con lo establecida en la referida Ley 9/95.

g.- Construcciones existentes.

Las construcciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable que en el momento de aprobación de estas Normas Subsidiarias no cuenten con la autorización o licencia municipal, al amparo del planeamiento urbanístico anterior y que no se ajusten a las condiciones anteriormente expuestas, quedan en situación de fuera de ordenación.

11.9.2. Condiciones estéticas.

Toda construcción o instalación está obligada a cuidar su diseño y la elección de los materiales de acabado, con el fin de atenuar al máximo el impacto sobre el entorno, según normativa de aplicación. Se observarán, en particular, los siguientes criterios:

- Se utilizará cubierta inclinada con una inclinación inferior a 30º, con materiales de cubrición a elegir entre teja cerámica en su color natural, placas de fibrocemento en tonos ocres o chapa de cinc o cobre.
- Los paramentos verticales presentarán acabado de piedra natural, madera, adobe o tapial, o enfoscado y pintado en colores ocres, quedando explícitamente prohibido el ladrillo visto. Las carpinterías y elementos anejos mantendrán el criterio de color y textura de adaptación máxima al entorno, quedando explícitamente prohibido el aluminio en su color natural.
- Se plantarán árboles de especies autóctonas en el entorno de las construcciones para amortiguar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su posición y las especies a plantar o, en su caso, la plantación de dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.
- Se prohíben los carteles publicitarios.
- Los cerramientos y vallados se realizarán con materiales propios de la zona y técnicas constructivas tradicionales. El cerramiento podrá ser opaco hasta una altura máxima de 0,60 metros y se podrá completar hasta una altura

máxima de 2,25 metros mediante redes o mallas según normativa de aplicación. En el caso de cerramiento de piedra natural a hueso, la altura máxima del cerramiento opaco puede llegar a 1,00 metros.

11.9.3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas de cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adaptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios a inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

Art.11.10. Condiciones especiales para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

11.10.1. Ambito de aplicación.

Es aquel ámbito de Suelo No Urbanizable constituido por áreas con valores destacados que deban ser objeto de protección específica para defender y potenciar los valores que han originado su adscripción a esta categoría de suelo.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable adscrito a la categoría de Especialmente Protegido es el definido en el Plano de Clasificación del Suelo.

11.10.2. Criterios de aplicación de normativa.

Será de aplicación la normativa general para el Suelo No Urbanizable con las restricciones añadidas que se indican en el presente artículo. A las áreas afectadas por varios tipos de protección les serán aplicadas las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

11.10.3. Tipos.

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se definen los siguientes tipos, cuya delimitación está reflejada en el Plano de Clasificación del Suelo.

- a.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés ecológico.
- b.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés paisajístico-cultural.

- c.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés agropecuario.
- d.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por afección de cauces, riberas y embalses.
- e.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido - Vías pecuarias.
- f.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la afección cautelar establecida por la legislación sectorial específica sobre carreteras, líneas de alta tensión, conducciones de abastecimiento y saneamiento y otros elementos.

11.10.4. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones generales sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, aguas, minas, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

11.10.5. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés ecológico.

Se refiere a la protección del medio físico en su conjunto, incluyendo fauna, flora y gea, que por sus especiales valores ecológicos por su localización, función o composición de especies precisa de esta protección.

El objeto de esta protección es el mantenimiento de los recursos básicos que la hacen posible y la fauna y flora que aquella acoge y sostiene, por ello se considera como único uso propio en esta categoría de suelo el de conservación de la naturaleza.

Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, para la construcción de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

- Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que resultasen inevitables en dicho espacio.
- Instalaciones de apoyo y mantenimiento de sendas peatonales o áreas estanciales incluidas dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona. No obstante lo anterior, siempre que fuese posible se procurará localizar dichas instalaciones vinculadas a dichos usos fuera de esta zona, en espacios contiguos que presentasen menor valor ambiental.

Condiciones generales:

- a.- Se prohíbe expresamente la tala de especies vegetales de cualquier tipo, características de los ecosistemas de la zona o que posean valor o curiosidad científicos, en particular encinas, enebros, quejigos, etc., exceptuando aquellos ejemplares afectados por causas naturales cuyo mantenimiento pueda causar riesgos de contaminación para el conjunto natural o la seguridad pública. En este caso, los ejemplares deberán ser sustituidos por otros de especies afines y características de la zona, que en ningún caso alteren el equilibrio ecológico.

- b.- Se prohíbe la alteración del sotobosque de matorrales, excepto para la apertura de sendas peatonales o áreas estanciales dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona, o para las labores justificadas de mantenimiento del mismo.
- c.- Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente, así como cualquier vallado o cerramiento de finca.
- d.- Se prohíbe cualquier tipo de vertido, excepto los que provengan de estación depuradora que no ocasionen ningún riesgo sobre el ecosistema.
- e.- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- f.- Cualquier apertura de vía rodada, incluso las de uso rural-forestal, deberá ser informada favorablemente por la Consejería de Obras Públicas y por la Agencia de Medio ambiente de la Comunidad de Madrid.
- g.- Se protegerán de manera especial las comunidades de especies animales no domésticos.

11.10.6. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés paisajístico-cultural.

Se refiere a la protección del medio como contenedor de valores estéticos y culturales de importancia ambiental o histórica en su conjunto, para ser preservados como parte del patrimonio municipal.

Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen por finalidad los siguientes objetivos:

- Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que resultasen inevitables en dicho espacio.
- Equipamientos ocio-recreativos y deportivos ligados al medio natural, incluidos en el apartado F. del artículo 11.3.4. de la presente Normativa.

Condiciones generales:

- a.- Queda específicamente prohibida la obstrucción de vistas escénicas o panorámicas con elementos opacos de cualquier tipo, ligados a las construcciones a las que se hace referencia en el apartado anterior. En este tipo de construcciones se limita la altura a una planta, con altura máxima de cornisa de 3 metros, y se obliga a la utilización de teja curva en su color natural en cubiertas y madera en su color natural en carpinterías, quedando expresamente prohibidos acabados metálicos.
- b.- Se prohíben los movimientos de tierras y roca que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que ha su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
- c.- Se prohíbe el cerramiento de fincas con elementos que no sean de piedra natural a hueso, hasta una altura máxima de un metro.
- d.- Se prohíbe cualquier tipo de vertido sólido, líquido o gaseoso.

11.10.7. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés agropecuario.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y, en general, suelos agrícolas o ganaderos de media o alta potencialidad, que por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición pueden ser destinados de manera casi exclusiva a dichos usos.

Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen por finalidad los siguientes objetivos:

- Las destinadas a la ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- Dotaciones o equipamientos colectivos ligados al medio natural, incluidos en el apartado F. del artículo 11.3.4. de la presente Normativa.

Condiciones generales:

- a.- Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso por otro de distinta índole.
- b.- Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente justificados por la explotación agropecuaria o por una actuación de concentración parcelaria dirigida por algún órgano competente de la Administración.
- c.- Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma, disminución o alteración de la superficie cultivable, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de terrenos, o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- d.- Se prohíbe el cerramiento de fincas cuando pudiese afectar a la disposición de caminos, servidumbres, aterrazados, banqueos, etc.
- e.- Se limita la altura de la edificación a una planta, con una altura máxima de cornisa de cuatro (4) metros.

11.10.8. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por afección de cauces, riberas o embalses.

Se refiere a la protección de los terrenos contiguos a arroyos y vaguadas. Estos terrenos NO están expresamente señalados en el Plano de Clasificación del Suelo, y se determinan por las condiciones establecidas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Los terrenos de protección se definen como bandas de anchura constante en cada margen y en todo su desarrollo longitudinal de:

- Once (11) metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.
- Veinticinco (25) metros en cauces continuos de corrientes naturales, lagunas y embalses públicos.

Condiciones generales:

- a.- Se prohíbe todo tipo de construcciones o instalaciones, salvo las correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hídricos o hidráulicos que precisen la contigüidad con los cauces.

Las construcciones e instalaciones existentes o de nueva planta deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones generales establecidas para el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

- b.- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto a los cauces, cualquiera que sea la naturaleza del vertido y del cauce, así como los que se lleven a cabo sobre el terreno o en el subsuelo, en balsas o excavaciones, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario a depuradora, de modo que no exista riesgo alguno de alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con sus usos posteriores o su función ecológica.
- c.- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza que puedan constituir riesgo en el sentido indicado en b.-
- d.- Con independencia del dominio de los cauces, se prohíbe el movimiento de tierras y las instalaciones o actividades que puedan alterar el curso natural de las aguas o los cauces vertientes. Se prohíbe la alteración de la topografía o de la vegetación si existe riesgo potencias de arrastre de tierras, aumento de erosionabilidad o pérdida de tapiz vegetal.
- e.- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse un mínimo de cinco (5) metros de la línea de máxima crecida regular de las aguas. Con independencia de su dominio, su ejecución no podrá suponer alteración ni interrupción en el discurrir de las aguas pluviales hacia el cauce, ni favorecer la erosión y el arrastre de tierras.
- f.- Se prohíben las obras de excavación para la obtención de áridos.

Además, toda actuación que se realice en la zona de policía de los cauces públicos, definida por cien (100) metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo; en particular lo harán las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/86, de 11 de Abril.

En cualquier caso, se respetará la servidumbre mínima de cinco (5) metros de anchura en todos los cauces públicos.

11.10.9. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido - Vías Pecuarias.

Su regulación se lleva a cabo por la legislación y normativa específica. Además, como condiciones particulares, se fijan las siguientes :

- se prohíbe expresamente su asfaltado.
- sólo se permitirán plantaciones de árboles cuando se justifique la garantía del tránsito ganadero.
- cuando existan razones de interés público se podrán, con carácter temporal, autorizar ocupaciones, sin perjuicio de su ulterior renovación, previo informe del Ayuntamiento, información pública, y audiencia a la Consejería competente.
- se consideran admisibles los usos en armonía con el tránsito ganadero : paseo, senderismo, cabalgada y cicloturismo. Se podrán establecer, previo informe del Ayuntamiento, instalaciones necesarias para dichas actividades, siempre desmontables.

- si se considerara necesaria la ocupación permanente de una parte de la vía con obras públicas, la administración actuante estará obligada a la solicitud del trámite de modificación de trazado. En cualquier caso, se garantizará la continuidad de la posibilidad de tránsito habilitando pasos que no supondrán pérdida de rapidez ni comodidad.

11.10.10. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Las protecciones siguientes no tienen carácter zonal, sino que se caracterizan por constituirse en bandas lineales, en general de ancho constante, a ambos lados del elemento que se protege, constituyendo dichas bandas el territorio de afección. Estos terrenos NO están expresamente señalados en el Plano de Clasificación del Suelo, y se determinan por las condiciones establecidas en la legislación o normativa específica.

a.- Vías pecuarias.

Se fija la protección en el Reglamento de Vías Pecuarias. Debido a la dificultad de la delimitación precisa de estas vías, se deberá hacer un deslinde previo a la concesión de licencia.

b.- Carreteras.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras Estatal y en la de la Comunidad de Madrid, según competa.

c.- Líneas eléctricas.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

d.- Conducciones de abastecimiento y saneamiento.

Se prohíbe la plantación de árboles y todo tipo de construcción en la banda definida por los límites exteriores de la línea paralela al límite exterior de la red a quince (15) metros de ésta.

Art.11.11. Condiciones especiales de las vías pecuarias⁵ y caminos tradicionales

En estos espacios, los usos o construcciones que actualmente los invadan o modifiquen sus características originales deberán prever las actuaciones oportunas para la restitución y recuperación del dominio público.

En los casos en que fuese autorizable la ocupación permanente de terrenos de estos espacios para carreteras u otras actuaciones, la entidad titular está obligada a los oportunos trámites de variación de trazado o permuta, garantizando la continuidad de los mismos.

Se prohíbe la utilización de las vías pecuarias para el transporte motorizado en general, salvo para usos agropecuarios, forestales, de vigilancia o de investigación científica.

Cualquier acondicionamiento que se proponga en estos espacios evitará su asimilación tipológica al viario de carácter urbano, respetando su condición rural y ganadera, permitiéndose y favoreciéndose los usos de esparcimiento y recreo compatibles: senderismo, paseo, cicloturismo, cabalgada y similares.

⁵ Además de las específicas de esta categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido.

Art.11.12. Actuaciones singulares en Suelo No Urbanizable.

11.12.1. POLÍGONO GANADERO.

La necesidad de erradicar del núcleo urbano las actividades ganaderas, así como de concentrar las instalaciones para una más racional explotación, determina la necesidad de establecer un polígono ganadero. La ubicación del mismo habrá de ser determinada mediante Plan Especial, pudiéndose establecerse en suelo No Urbanizable Común.

La actuación se plantea como una instalación de utilidad pública e interés social que por su naturaleza no puede ubicarse en suelo Urbano o Apto para Urbanizar. Deberá desarrollarse la propuesta conforme a las condiciones particulares que se recogen en la correspondiente ficha incluida en la presente normativa.

11.12.2. ÁREA RECREATIVA.

En las áreas delimitadas como tales corresponde la autorización de instalaciones específicas para uso deportivo vinculado al embalse o de reunión (religioso).

Art. 11.13. Protección del Embalse de Pedrezuela.

Una parte del término municipal de Guadalix de la Sierra, señalada en los planos de ordenación, está afectada por el ámbito del Plan Especial de Protección del Embalse de Pedrezuela, cuyas condiciones son vinculantes. En el caso de discrepancias entre las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y dicho Plan prevalecerán las condiciones más restrictivas.

CAPITULO 12. ZONAS DE ORDENANZA

Art.12.0. Generalidades.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso a que se remiten, 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 GUADALIX DE LA SIERRA.

Con el objeto de simplificar y uniformar la gestión de las Normas Subsidiarias, las presentes claves deberán ser utilizadas en el desarrollo de los planes parciales previstos, de tal modo que las mismas tienen un distinto rango dentro de cada clase de suelo, como se indica a continuación. Esto justificaría, en su caso, la inclusión de claves no aplicables al suelo urbano, de aplicación como Normas Urbanísticas en el suelo apto para urbanizar.

De esta forma, en el suelo urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40.2. del Reglamento de Planeamiento.

En el suelo apto para urbanizar tienen el rango de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3 del Reglamento de Planeamiento, permitiéndose completar las mismas, pero no modificar sus parámetros por los propios planes parciales u otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada zona de ordenanza es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en las presentes Normas Subsidiarias y en especial con las Disposiciones Transitorias al final del presente documento.

En su conjunto las Normas Subsidiarias definen un conjunto de zonas de ordenación (u ordenanza), las cuales tienen definida su área de aplicación en la

serie de planos correspondientes a la calificación o zonificación del suelo. El listado de las mismas es el siguiente:

ZONA 01.	Residencial en manzana compacta de casco.
ZONA 02.	Residencial unifamiliar intensiva.
ZONA 03.	Residencial unifamiliar de intensidad media.
ZONA 04.	Residencial unifamiliar extensiva.
ZONA 05.	Industria y almacenes.
ZONA 06.	Dotaciones y equipamientos.
ZONA 07.	Sistema de espacios libres y zonas verdes.
ZONA 08.	Red Viaria.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación sobre rasante, salvo que en la Zona de Ordenanza correspondiente se establezcan otras condiciones. Para ser considerado sótano o semisótano, el techo de forjado no podrá superar en ningún punto una altura sobre la rasante de 1,30 metros.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma, y siempre que no se destine a estancias vivideras.

Todos los volúmenes edificables que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de la edificabilidad máxima, con independencia de que se trate de cuerpos de edificación principales o secundarios o auxiliares, excepto en los términos indicados en las respectivas Zonas de Ordenanza.

A los efectos de la consideración de "fuera de ordenación", no se consideran en tal caso los edificios de tres alturas situados en las zonas de ordenanza 1 y 2 que tengan regularizada su situación urbanística en el momento de la aprobación definitiva de las presentes normas. Sobre estos edificios no se permiten, en ningún caso, obras de ampliación.

Art.12.1. ZONA 01: ORDENANZA RESIDENCIAL DE CASCO.

12.1.1. Definición.

La presente zona de ordenación está sensiblemente constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano y han conformado el casco tradicional de GUADALIX DE LA SIERRA y recoge la parte más antigua del núcleo considerado, con vestigios y ejemplos de edificación tradicional. De este modo, las Normas recogen bajo esta zona de ordenanza estos suelos en los que se debe compatibilizar la nueva edificación con la tradicional, no distorsionándola, y aquéllos en que el modelo prevé la consolidación del propio casco.

La edificación conforma manzanas con tipologías edificatorias cerradas o aisladas de forma irregular sobre la parcelación, asimismo irregular, con una altura representativa de dos plantas, si bien en cierta medida renovada y excepcionalmente con alturas superiores, y con aprovechamiento bajo la cubierta, en ocasiones para usos relacionados con la agricultura y ganadería en su origen.

El uso principal que soporta es el residencial unifamiliar, en el que se integran directamente los usos terciarios comerciales y de servicios.

12.1.2. Grados. Ámbito de consolidación de casco (A.C.C.).

A los efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación no se establece división de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento edificable. No obstante, se delimita en el plano de ordenación un ámbito de consolidación de casco con condiciones específicas de altura y posición de la edificación. En este ámbito central la edificación tal y como se propone se deberá adecuar a los parámetros edificatorios tradicionales de tal manera que se palíen las distorsiones y no se produzcan impactos.

12.1.3. Tipologías edificatorias.

Los tipos edificatorios característicos corresponden a edificación entre medianerías. Se exceptúan aquellas zonas consolidadas por edificación aislada, en cuyo caso en parcelas adyacentes a las mismas no se podrá edificar dejando la medianería vista. Estas edificaciones, entre las que se incluyen las situaciones concretas amparadas por licencia municipal o convenio suscrito con el Ayuntamiento antes de la aprobación de estas normas señaladas con (*) en el plano de calificación no se consideran en sus condiciones urbanísticas fuera de ordenación en ningún caso. Del mismo modo tampoco se edificará entre medianeras en el caso en que la edificación colindante esté retranqueada, sólo en el lindero correspondiente, siempre que la conjunción del parámetro de retranqueo y la anchura real de la parcela posibiliten la construcción efectiva de una vivienda de programa mínimo según las condiciones generales de estas normas.

12.1.4. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima resultante de nuevas agregaciones o segregaciones se fija en 150 m², con frente mínimo de 6 m y máximo de 14 m, y con forma tal que permita inscribir un círculo de 6 m de diámetro en la misma. No se consideran fuera de ordenanza aquellas de dimensión inferior registradas como parcelas catastrales en el momento de aprobación de las presentes Normas.

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, referencia catastral, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

12.1.5. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por aplicación de criterios de ocupación y altura, regulándose la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico-sanitarias de forma que ningún espacio edificado pueda quedar sin el necesario soleamiento y ventilación.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), permitiéndose aprovechamiento bajo la cubierta inclinada o ático retranqueado de la línea de fachada un mínimo de 3 m, respetándose celosamente la no posibilidad de superar la inclinación máxima de la cubierta. Se permiten buhardillas, con condiciones específicas. Se prohíben viviendas con toda su superficie bajo cubierta si tienen un programa inferior a dos dormitorios y según 4.5.2. Se prohíben expresamente semisótanos.

Altura máxima de cornisa: 6,50 metros para las dos plantas, a partir de la que se cuenta con la inclinación a efectos de ático y bajo cubierta. Excepcionalmente, se podrá elevar la altura de cornisa hasta 7,50 metros, cuando la edificación se adose a una medianería con altura de cornisa igual o superior a 9,00 metros, no pudiéndose superar el fondo de aquélla. La altura de cornisa en este caso no podrá mantenerse en la línea de fachada más de cuatro metros desde el lindero, excepto si la longitud de alineación es inferior a siete metros, caso en que se permite la continuidad total, siempre y cuando la medianería opuesta supere los 7,50 metros de altura. Se fija una altura máxima de cumbre de 10,80 metros, resultado de aplicar la inclinación máxima a un desarrollo de faldón de 8 metros medidos perpendicularmente a la línea de fachada.

En los casos en que se permite elevar la altura de cornisa hasta 7,50 metros, se permite elevar la cumbrera hasta 11,80 metros en las posiciones equivalentes a aquéllas.

Coeficiente de edificabilidad máxima: no se define, sino por aplicación de condiciones de posición u ocupación, por altura. En cualquier caso, prevalecerán las definiciones de condiciones de forma sobre aquéllas que determinen aprovechamiento.

12.1.6. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

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 pertenecientes a distintas zonas de ordenanza.

Retranqueos a alineaciones oficiales: se establece un retranqueo nulo (0 m), debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de fachada de la edificación. Se exceptúan aquellas alineaciones que excepcionalmente no coincidan con viario público, y por las que no sea posible plantear acceso.

En el caso de parcelas existentes con la edificación tradicional consolidada en ambos linderos laterales y en las cuales una de éstas o ambas se encuentren retranqueadas con respecto a la alineación principal estas situaciones de retranqueo se consideran consolidadas, por tanto nunca fuera de ordenación, y vinculantes, a consolidar por la edificación de nueva planta, construyendo ésta en continuidad con aquellas, planteando si fuera necesario escalonamientos no superiores a tres metros de fondo medidos en la perpendicular a la alineación.

Retranqueo a linderos laterales: se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas. En el caso de que la parcela adyacente esté consolidada con edificación retranqueada en todo o en parte del lindero y se presenten huecos o ventanas, se planteará un retranqueo equivalente de 3,00 metros sobre el que se permitirá igualmente apertura de huecos. Quedan exceptuadas de esta condición aquellas parcelas de frente inferior a 7 metros o superficie inferior a 60 metros cuadrados, en cuyo caso se realizarán las oportunas correcciones para evitar impactos por parte de la nueva medianería.

Retranqueo al lindero posterior: será igual o superior a tres metros (3 m) cuando los huecos que den correspondan a estancias vivideras, y de dos metros (2 m) cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia. En caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho metros (8 m) este retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y soleamiento de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación. En caso de parcelas con estas características donde se desarrolle uso de vivienda multifamiliar colindante con vivienda unifamiliar, serán de aplicación los retranqueos de tres o dos metros según las condiciones expresadas en este mismo párrafo.

A los efectos de lo citado 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 a éstas. Por el contrario, 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.

El retranqueo a lindero posterior prevalecerá sobre la condición de ocupación máxima permitida.

Fondo máximo edificable : no se podrá sobrepasar un fondo edificable de 12,00 metros en todas sus plantas, sin perjuicio de condiciones más restrictivas en el A.C.C. en función de la estructura tradicional de patios.

El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija con la siguiente fórmula lineal:

$$\text{Ocupación máxima} = \frac{\text{Superficie de parcela}}{2} \text{ m}^2 + 62,50 \text{ m}^2$$

En el A.C.C. se mantendrá la estructura de patios existente cuando las edificaciones colindantes sean tradicionales fijando un fondo edificable máximo resultante de completar la envolvente de la línea de fachada posterior de las mismas. A partir de esta línea sólo se podrá, en planta baja y de manera justificada superar la misma cuando ello sea estrictamente necesario para el desarrollo de un garaje si el resto de condiciones lo contemplan, y hasta un máximo de 15 metros en el cuerpo exclusivo del garaje. En el caso de solares o en los casos en que sólo una de las edificaciones colindantes sea tradicional y esté consolidada, se estará a lo fijado por las condiciones de posición, fijando en este último caso como envolvente la línea que une el vértice correspondiente de la línea de fachada posterior consolidada con el punto correspondiente a la aplicación de los criterios generales en el lindero opuesto.

12.1.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en clase y categoría 1ª, según el resto de las condiciones. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso residencial en categoría 3ª, en edificio exclusivo, excepto colegios mayores, que sólo podrán darse en edificios tradicionales ya existentes en que su estructura lo permita. Se prohíben expresamente viviendas interiores, esto es, con ninguna pieza vividera con hueco a fachada principal a vía pública

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª, en planta baja e inferiores a la baja. No se permiten los usos extensivos de comercio que superen o agregen bajos comerciales, con una longitud en fachada superior a 14 m; en la clase Hostelería categoría 6ª en cualquier posición de la edificación o en edificio de uso exclusivo; y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª y 10ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo. No se permiten locales de superficie superior a 200 m² en calles de ancho inferior a 8 metros o superior si en algún punto del recorrido viario de acceso a la misma hay que atravesar una calle de ancho inferior a dicha dimensión.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja

e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja.

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.

Las condiciones de edificabilidad se establecerán mediante Estudio de Detalle en aquellos casos en que la forma de ocupación del suelo y el uso así lo exijan.

NOTA: no se permiten edificios de uso exclusivo distinto del residencial en el A.C.C., excepto en el caso de edificios dotacionales públicos según las condiciones específicas.

Usos prohibidos:

Los restantes.

12.1.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas, siendo en particular de aplicación las siguientes, con el objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona considerada:

Patios

Se prohíben patios en caja en fachadas a calle, medianerías y fachadas traseras.

Cubiertas

Las cubiertas de la edificación principal se resolverán con cubierta inclinada con pendientes que oscilarán entre los 20º y los 25º sexagesimales, debiendo verter hacia el exterior, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante, interior o exterior. El ancho máximo de alero no será superior a 60 cms, y su canto máximo de 25 cm.

No se permitirán en esta zona materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la vía o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales como la teja cerámica árabe de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona. Se recomienda la no utilización de pizarra como material de cubierta.

Se prohíben mansardas, dientes de sierra y saltos de altura entre faldones. Se prohíben terrazas a la altura del forjado de cubierta, en áticos.

Las buhardillas no podrán tener más de 1,60 metros, y la distancia mínima entre las mismas será de una vez y media el ancho del elemento.

Se permiten ventanas en el faldón de cubierta tipo "velux", con una superficie que no podrá superar en 30% de ocupación sobre el faldón. Se separarán de las líneas de alero y medianeras al menos una distancia de un metro. Se podrá agrupar la superficie en un elemento en cumbrera a modo de lucernario.

Fachadas y medianerías

A todos los efectos las condiciones siguientes se refieren tanto a las fachadas principales como a todas las demás, incluyendo la totalidad de las medianerías.

Todos los paramentos verticales estarán formados por planos verticales sensiblemente continuos.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación serán o resolverán a base de revocos -excepto "a la tirolesa", prohibido

expresamente", enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores ocres o terrizos propios del ámbito que se considera, y así mismo la piedra natural o os aplacados de piedra natural en despiece regular y corte de sierra, abujardado o chorro de arena, no permitiéndose ningún tipo de pulimentado por método mecánico o químico. La terminación en piecra es obligatoria con una altura mínima de 1,20 m. Queda prohibido expresamente el uso de terminaciones y aplacados con materiales cerámicos, incluso ladrillo cara vista, bloque de hormigón y prefabricados decorativos, piezas cerámicas vitrificadas, madera, y cualquier acabado en brillo metálico, tanto en toda la fachada exterior como en las interiores. Todas las fachadas dentro del A.C.C. presentarán un tratamiento diferenciado en planta baja mediante aplacado de piedra -si no es la propia piedra el elemento constructivo- corte de sierra o abujardada exclusivamente, con una altura no inferior a 3,00 metros.

No se permite la disposición de cuerpos volados edificados opacos, dispuestos en las fachadas exteriores de la edificación.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será tal que reproduzcan las relaciones de diseño y composición de la edificación tradicional existente. Ello también se hará en caso de buhardillas. La distancia entre huecos será de al menos un metro. La proporción hueco-macizo de la fachada será de 1:3,5, con una tolerancia del 15%.

Los resaltos que se produzcan en fachada con motivos compositivos y decorativos, tales como recercados de huecos, impostas, etc. excepto las cornisas, tendrán como espesor máximo 4 cm medidos desde la media general de fachada.

Todas las condiciones de fachadas son aplicables a las medianerías con el objeto de evitar impactos formales.

Se prohíbe pórticos y porches en fachadas principales.

Se recomienda no repetir el mismo orden compositivo en tres fachadas consecutivas.

Carpinterías

Las carpinterías exteriores, incluidos los capitalzados de persianas, deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o blanco, o bien perfiles de hierro o aluminio, o similares, pintados o lacados en tonos similares a lo anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural, ni en acabados anodizados o metalizados de ninguna clase.

Cerrajería

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno. Si existen balcones en la misma fachada los elementos de cerrajería deberán tener una homogeneidad compositiva entre ellos. El acabado se hará preferentemente en tonos oscuros.

Balcones y miradores.

El vuelo máximo permitido se establece en 35 centímetros.

Su anchura no superará 1,80 m, y su canto tendrá como máximo 12 cm. La separación mínima entre balcones consecutivos es de 1,20 metros.

Los balcones no podrán estar cerrados con cristales, láminas de aluminio, fábrica, etc. ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería metálica de protección con diseño adecuado al entorno.

Canalones y bajantes

Si son vistos tendrán un tratamiento compositivo con la fachada cuidando su impacto visual. Deberán protegerse en planta baja hasta 2 m de altura. No se permite el uso de acabados anodizados o metalizados de ninguna clase.

Toldos

Sólo se permitirán los toldos situados en los huecos de fachada de planta baja y tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m siempre que queden 60 cm libres de la anchura de la acera.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas en colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Rótulos

Se pondrán instalar rótulos comerciales adosados a las fachadas sólo en las plantas bajas, excluyéndose los luminosos en superficie, los pintados directamente sobre el paramento y los tubos fluorescentes.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales: coincidiendo su largo con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su altura a 60 cm.
- Verticales: coincidiendo su alto con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su longitud a 60 cm.

En ambos casos no podrán sobresalir más de cinco (5) cm.

Cerramiento de parcela

La altura total del cerramiento de parcela será 2,10 m y estará formado por un zócalo opaco de materiales, texturas y colores idénticos a los utilizados en los elementos de cerramiento de la edificación, o estarán en consonancia con los de la misma, con el fin de que no existan disonancias entre ellos, excepto en cerramientos preexistentes que se juzguen como de alto valor ambiental (piedra, etc.).

El acabado de las partes opacas será a base de revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras, remates, jambas, etc.

Los elementos de cierre transparente hasta completar la altura máxima deberán estar comprendidos dentro de la sección del muro del cerramiento y anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en el resto de la construcción, en cuanto al diseño color y textura. No se permite el uso de acabados anodizados o metalizados de ninguna clase.

Entrada de vehículos y rampas de garaje

Sus dimensiones no podrán sobrepasar los 3 m de anchura y los 3,00 m de altura. Se restringe este tipo de hueco a una entrada por edificio y expresamente su uso para otra actividad que no sea el paso de vehículos. Las rampas de acceso se desarrollarán dentro del espacio resultante de la proyección de la proyección en planta del edificio construido, y no serán visibles desde la calle. El portón de acceso estará situado en el plano de fachada, y detrás de él se dispondrá una plataforma de al menos cinco metros de largo.

Se prohíbe expresamente la utilización de la entrada de garaje como acceso principal, o realizar el acceso a través de ésta o de manera vinculada. Cuando

exista garaje, la puerta del mismo será absolutamente independiente del acceso principal a la edificación.

Cota de planta baja

La cota superior del forjado o solera de planta baja no podrá sobrepasar una altura de 0,35 metros sobre la rasante oficial. En caso de desnivel de la calle, se permite una altura máxima de 0,50 metros en un extremo de la línea de fachada, siempre que tanto el punto medio de la misma como la situación del acceso principal estén a una altura máxima de 0,35 metros.

12.1.9. Otras condiciones.

La edificación catalogada en el nivel ambiental, con independencia de las determinaciones propias del nivel de protección y las posibilidades que unitariamente se les asigne por la normativa específica de protección del patrimonio arquitectónico, para la eventual intervención constructiva, deberán mantener el actual volumen edificado, si éste llega a la altura máxima permitida, y la fachada o fachadas si se encuentran en un estado físico adecuado para su mantenimiento. En caso contrario, en que proceda la reedificación total de la edificación deberá reproducirse la fachada y volumen aparente contemplado desde los espacios públicos, tanto en composición, huecos, como así mismo en materiales de acabados, garantizando de esta forma el mantenimiento del carácter y valores ambientales del casco.

En esta zona de ordenanza, al contrario que en el resto, sólo se autorizará la posibilidad de estacionar en el interior de la parcela cuando las condiciones de tamaño y forma de la parcela, sección del viario, o programa, lo justifiquen y posibiliten. Se prohíbe de manera expresa el garaje cuando la longitud de alineación sea inferior a 4,50 metros, en cualquier caso, y a 6 metros cuando la calle tenga un ancho inferior a 8 metros. En cualquier caso, cualquier proyecto queda exento de la obligación de incluir plaza de garaje en su interior.

Art.12.2. ZONA 02: ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (AMPLIACIÓN DE CASCO)

12.2.1. Definición.

Comprende esta zona el conjunto de áreas delimitadas como tales en el plano de calificación. Corresponde a edificación entre medianerías o adosada, formando pequeñas hileras de hasta 32 m de longitud, o edificación pareada o aislada en parcela menuda, con estructura de manzanas en continuidad con el casco urbano tradicional. Se destinará a uso residencial unifamiliar.

Se prevé la posibilidad de mancomunar parcelas creando espacios comunes para usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Será preceptiva la redacción y aprobación de Estudio de Detalle como figura complementaria de ordenación detallada en todos los casos en que vaya a existir mancomunidad de espacios libres y en todos los casos de edificación en hilera a partir de cuatro viviendas adosadas, inclusive.

12.2.2. Grados.

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza no se establecen grados.

12.2.3. Parcela mínima.

La parcela mínima resultante de nuevas agregaciones o segregaciones se fija en 250 m², con frente mínimo de 8 m, y con forma tal que permita inscribir un círculo de 8 m de diámetro en la misma. No se consideran fuera de ordenanza aquellas de dimensión inferior a 250 m² y superior a 200 m² registradas como parcelas catastrales en el momento de aprobación de las presentes Normas.

12.2.4. Condiciones de volumen y posición.

Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación son:

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja mas 1ª), con aprovechamiento bajo cubierta, que no podrá sobrepasar el plano de cubierta, para el que se fija una inclinación máxima de 25º.

Altura máxima de cornisa: 6,50 m.

Alineaciones oficiales: las que se fijan en los planos de ordenación.

Retranqueo a alineaciones oficiales: entre 0 y 5 m, de tal modo que deberá ser el mismo a lo largo de toda la hilera o conjunto pareado. La longitud máxima de la hilera es de 30 m, a partir de la cual se entenderá como una promoción diferente. En el caso de que parcelas colindantes pertenezcan a promociones diferentes (o tengan envolventes de edificación diferentes) se fija un retranqueo a lindero lateral mínimo de 3 m. Cuando las parcelas colindantes estén consolidadas por edificación retranqueada más de dos metros, el retranqueo mínimo a alineación será de dos metros.

Se cuidará específicamente no dejar medianerías vistas. A tal efecto, cuando las edificaciones laterales existentes tengan retranqueos distintos, se podrá escalonar la fachada, siempre que los escalonamientos no superen individualmente los tres metros medidos en la perpendicular a la alineación.

Retranqueo a lindero posterior: será igual o superior a 3 m, haciéndose una interpretación similar a ordenanza 01 de manzana compacta de casco.

Retranqueos a linderos laterales: igual o superior a 3 m, excepto en los casos de hilera o pareados permitidos, no pudiendo, en ningún caso, adosarse a lindero los extremos de hilera o pareado. En promociones conjuntas se admitirá un retranqueo no menor de 2 m.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 50%.

Edificabilidad máxima: 1 m² por cada m² de superficie neta de parcela.

Para aquellas actuaciones edificatorias dentro de unidades de ejecución que se proyecten como nuevas bajo esta ordenanza, se establecerán en la ficha correspondiente las condiciones específicas de la misma.

12.2.5. Condiciones de uso.

Se establecerá lo dispuesto en la ordenanza 01 de manzana compacta de casco, excepto en lo específicamente referido en este capítulo.

Se permite uso comercial en edificio exclusivo, manteniendo las condiciones volumétricas del uso residencial en la zona.

12.2.6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Se establecerá lo dispuesto en la ordenanza 01 de manzana compacta de casco.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva, deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona en donde se localicen.

12.2.7. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. En función de la forma y dimensiones de la parcela, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de esta condición cuando fuera prácticamente imposible su cumplimiento (parcela muy pequeña, frente a calle muy estrecho, etc.).

En cualquier caso, no computarán como edificabilidad las superficies en planta baja destinadas a rampas y accesos a garajes. En garaje en planta baja, hasta 25 m² sólo computará el 50%.

Art.12.3. ZONA 03: ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE INTENSIDAD MEDIA

12.3.1. Definición.

Corresponde a tipologías edificatorias aisladas o pareadas, con un máximo de dos plantas.

La trama urbana en que se soporta está, en general, ligada a caminos con carencias de urbanización, es de nueva o reciente creación o se desarrolla totalmente en ejecución del planeamiento que se revisa.

El uso principal es el residencial unifamiliar.

12.3.2. Tipología edificatoria.

Corresponde, como se ha indicado, a edificación aislada o pareada.

12.3.3. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima resultante de nuevas agregaciones o segregaciones se fija en 400 m², con frente mínimo de 14 metros, y con forma tal que permita inscribir un círculo de 14 metros en el interior de la misma. No se consideran fuera de ordenanza aquellas de dimensión inferior a 400 m² y superior a 350 m², con frente mínimo de 11 m, registradas como parcelas catastrales en el momento de aprobación de las presentes Normas.

No obstante lo anterior, se permite en actuaciones de conjuntos de viviendas, 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.

En dicha situación, 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.

Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de ejecución, o en su caso sectores de suelo apto para urbanizar, se diga lo contrario, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse en la misma manzana, con continuidad física con las mismas.

Para aquellas actuaciones edificatorias dentro de unidades de ejecución que se proyecten como nuevas bajo esta ordenanza, se pueden establecer en la ficha correspondiente condiciones específicas de la misma.

12.3.4. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona mediante el índice de edificabilidad superficial.

La edificabilidad máxima se establece en 0,42 m² por cada m² de superficie neta de la parcela.

Otras condiciones de volumen son las siguientes:

Altura máxima de la edificación: 6,50 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

La edificabilidad correspondiente se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a la total de las viviendas.

12.3.5. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m), que en el caso de promociones unitarias deberá ser el mismo para el conjunto pareado.

Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m), excepto en el caso de pareados de la misma promoción. En el caso del lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de dos metros (2,00 m).

Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro metros (4,00 m). 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 tres metros (3,00 m).

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 30%.

Se permite, en casos de promociones unitarias y parcelas de dimensión superior a 500 m² y 12 m de frente, adosar edificaciones correspondientes a garaje-aparcamiento independientes de la edificación principal, que en cualquier caso se rige por el resto de condiciones de ordenanza, a linderos laterales y alineación, con las siguientes limitaciones:

1 Longitud máxima de línea de fachada sobre alineación: 4 metros del frente de alineación de cada parcela.

2 Fondo máximo edificable: 6 metros.

12.3.6. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, menos las categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la

superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500 m² de superficie.

Uso Industrial, sólo en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja, asociado a la vivienda.

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.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

12.3.7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 20º y los 25º sexagesimales, sin prohibirse las cubiertas planas. Los materiales de cubrición serán de coloración terrosa y no llamativa, quedando prohibido el uso de placas metálicas, de fibrocemento y similares.

12.3.8. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,10m, pudiendo ser de opaco hasta 1,00 m; el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Art.12.4. ZONA 04: ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA

12.4.1. Definición.

Corresponde a tipologías edificatorias aisladas, con un máximo de dos plantas.

La trama urbana en que se soporta está, en general, ligada a caminos con carencias de urbanización, es de nueva o reciente creación o se desarrolla totalmente en ejecución del planeamiento que se revisa.

El uso principal es el residencial unifamiliar.

12.4.2. Tipología edificatoria.

Corresponde, como se ha indicado, a edificación aislada.

12.4.3. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima resultante de nuevas agregaciones o segregaciones se fija en 1000 m², con frente mínimo de 25 metros, y con forma tal que permita inscribir un círculo de 20 metros en el interior de la misma. No se consideran fuera de ordenanza aquellas de dimensión inferior a 1000 m² y superior a 750 m², con frente mínimo de 20 m, registradas como parcelas catastrales en el momento de aprobación de las presentes Normas.

12.4.4. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona mediante el índice de edificabilidad superficial.

La edificabilidad máxima se establece en 0,28 m² por cada m² de superficie neta de la parcela, con un tope máximo de 500 metros cuadrados.

Otras condiciones de volumen son las siguientes:

Altura máxima de la edificación: 6,50 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

12.4.5. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

Retranqueo a linderos laterales: Se establece en cinco metros (5,00 m).

Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cinco metros (5,00 m).

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 20%.

12.4.6. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, menos las categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500 m² de superficie.

Uso Industrial, sólo en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja, asociado a la vivienda.

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.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

12.4.7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 20º y los 25º

sexagesimales, sin prohibirse las cubiertas planas como cubrición parcial. Los materiales de cubrición serán de coloración terrosa y no llamativa, quedando prohibido el uso de placas metálicas, de fibrocemento y similares.

12.4.8. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. Si el garaje es independiente del volumen de la vivienda no podrá superar una superficie en planta de 20 m².

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,10m, pudiendo ser de opaco hasta 1,00 m; el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Art.12.5. ZONA 05. INDUSTRIA Y ALMACENES.

12.5.1. Definición.

Esta zona es la que está constituida por las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes relacionados con la pura actividad industrial, de almacenamiento industrial y comercial.

12.5.2. Grados.

A los efectos de la aplicación de la presente zona de ordenanza no se diferencia ningún grado.

12.5.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias son de nave aislada o pareada.

12.5.4. Condiciones de parcelación.

Se fija una parcela mínima de 1.000 m².

Se tendrá en cuenta que cada parcela deberá contar con las siguientes reservas:

Estacionamiento:

vehículos ligeros	1 plaza/90 m ² construidos.
vehículos medios	1 plaza/600 m ² construidos.
Vehículos pesados	1 plaza/900 m ² construidos.

Carga y descarga:

Deberán garantizarse estas operaciones sin interferir el movimiento interno, previendo una plaza de vehículo industrial medio por empresa, y al menos, un vehículo pesado industrial.

Ajardinamiento:

Ajardinamiento mínimo, 1 árbol cada 150 m² de parcela no ocupada por edificación.

Dimensiones de las plazas de aparcamiento:

vehículos ligeros	2,50 x 5,00 m
vehículos medios	4,50 x 8,10 m
vehículos pesados	4,50 x 15,0 m

12.5.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable, sin perjuicio, en este caso, de ajustes justificados por el plan parcial, son los siguientes:

Edificabilidad bruta de parcela edificable(*): 0,60 m²/m²

Superficie ocupable de parcela edificable 45%

Altura máxima exterior de la edificación(**): 9,00 m

Número máximo de plantas(***) : 1 planta

Altura mínima interior libre de obstáculos(***) : 4,50 m

(*) Podrá destinarse al bloque administrativos y de servicios el 25% de la edificabilidad bruta como máximo.

En el caso de existir patio, este será como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En los patios no podrán realizarse construcciones auxiliares.

(**) Se excluye de esta altura máxima en la coronación, las instalaciones técnicas necesarias para el proceso industrial que deban estar en contacto con el exterior.

(***) El uso industrial se desarrollará en la planta en contacto con el terreno, permitiéndose una segunda planta interior para otros usos, siempre que se disponga de una altura libre de obstáculos superior a 3,50 m.

El bloque administrativo y de servicios tendrá una altura máxima de 2 plantas (planta baja mas primera) con altura libre superior a 3,50 m.

12.5.6. 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 en planta de la edificación:

- la alineación exterior: mínimo 5,50 m
- linderos laterales, excepto en el caso de naves pareadas: mínimo 5,50 m
- lindero posterior: mínimo 5,50 m
- reparación entre edificios: igual a la altura de la edificación más alta y como mínimo 5,50 m

sin perjuicio de su ajuste razonado, para lo que será preceptivo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

12.5.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso Industrial, en todas sus clases y categorías, sin perjuicio de las limitaciones a que vienen obligadas las industrias peligrosas.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª, en planta baja y en edificio de uso exclusivo, debiendo ser comercio relacionado con la producción industrial, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 2ª y 3ª en cualquier posición en la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por todo concepto.

Uso Dotacional, en clase Sanitario; se permite los servicios médicos de empresa y los espacios dotacionales destinados a este fin.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines en categorías 1ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

12.5.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, si bien se tendrá cuidado con el impacto que pueda suponer el empleo de determinados materiales o excesivos volúmenes edificables.

12.5.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento y de espacio para carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en cuyo caso se cumplirán las condiciones de edificación.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,10 metros, pudiendo ser opaco, de fábrica o mampostería hasta 1,20 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura combinados con arbolado.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria.

Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de 1 árbol cada 100 m2 de parcela libre de edificación.

En el cierre exterior y contiguo al acceso se situará un único cartel de entrada en el que figurará la relación de todas las empresas que radiquen. Su forma y tamaño se adecuará formalmente al cierre y a sus dimensiones.

Se instalará un hidrante contra incendios como mínimo por parcela.

Art.12.6. ZONA 06. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

12.6.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

12.6.2. Ambito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en el este documento, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación: por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con el índice de zona o clave correspondiente en los planos de propuesta de ordenación relativos a la calificación y zonificación, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo, y por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo o previstas, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación y zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, 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. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.

12.6.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen íntegramente en su edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o adosadas, según grados y situaciones.

12.6.4. Grados.

A los efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el uso a que se adscribirá el suelo:

GRADO 1º: Dotacional dentro del casco.

GRADO 2º: Dotacional fuera del casco.

12.6.5. 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 ordenación en cuestión.

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, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecerán unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

GRADO 1º.

Dentro de la delimitación de la zona de casco antiguo:

-Superficie mínima: 200,00 m²

-Frente mínimo: 7,00 m

-Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de 6,00 m de diámetro.

GRADO 2º.

Exterior a la delimitación de la zona de casco antiguo:

- Superficie mínima: 500,00 m²
- Frente mínimo: 15,00 m
- Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de 15,00 metros de diámetro.

En el grado 2º descrito, la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde el propio área residencial.

12.6.6. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen para esta zona, siempre que la dotación específica no demande un volumen singular, se circunscribirán a las condiciones de la zona concreta en que se encuentren. No obstante, se determinan algunas condiciones alternativas.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial, sin perjuicio de que normativas sectoriales digan obliguen a una alternativa, a la que se estará en todo caso.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

GRADO 1º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,40 m²/m²
- Altura máxima de cornisa de la edificación: no se define, aunque se habrá de justificar explícitamente en el caso de superar 6,50m
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + 1ª)

GRADO 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,50 m²/m²
- Altura máxima de la edificación: 6,50 m
- Número máximo de plantas: 2 planta (baja + 1ª)

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional. Esto afecta también a las condiciones de posición que se indican a continuación.

12.6.7. Condiciones de posición.

Independientemente de las condiciones siguientes, se procurará la eliminación de impactos mediante los mecanismos definidos en las ordenanzas residenciales correspondientes.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m) para el Grado 1º, con las mismas condiciones de excepción expresadas en la ordenanza clave 01 para evitar medianerías vistas, y de cuatro metros (4 m) para el Grado 2º.

Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3 m) para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías adosadas o de manzana cerrada en el Grado 1º, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m).

Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3 m) en el Grado 1º y cuatro metros (4 m) en el Grado 2º.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos,

GRADO 1º: 80%

GRADO 2º: 35% para las edificaciones cerradas que se levanten sobre rasante.

12.6.8. Condiciones de uso.

Los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación son los mismos a los que están adscritos en la actualidad, consolidando su situación respecto del uso. En los casos en que en la actualidad no existen usos concretos asignados estos pueden ser dotacionales, en todas sus clases y categorías.

No obstante lo anterior, los cambios de uso y los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamientos serán para cada uno de los Grados de esta Zona de Ordenación, los siguientes:

GRADO 1º y 2º.

Uso principal:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 100 m2 construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

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.

Usos prohibidos:

Los restantes.

12.6.9. 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 Subsidiarias.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,10 metros, pudiendo ser opaco, de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Art.12.7. ZONA 07. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

12.7.1. Definición.

Comprende los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

12.7.2. Grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos grados:

GRADO 1º: Jardines públicos (zonas ajardinadas, áreas de juego infantiles y zonas peatonales de tratamiento específico).

GRADO 2º: Espacios libres y zonas verdes (parques urbanos y protección de vías de comunicación e infraestructuras).

12.7.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los planos de ordenación.

12.7.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Condiciones de posición.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, o las destinadas a mantenimiento, que tengan una sólo planta con un total máximo de tres metros (3 m) de altura y doce metros cuadrados (12 m2) de superficie cerrada.

Se permiten así mismo en el Grado 2º, siempre que se pueda inscribir un círculo de 30 metros de diámetro, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres metros (3 m).

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.

En el Grado 2º, en las franjas de protección de viario, solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario. En el Grado 2º que se establezca para protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso peatonal, no rodado, a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

12.7.5. Condiciones de uso.

En el Grado 1º el uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

En el Grado 2º, además será compatible el uso Dotacional en Clase Deportivo categoría 16ª en situación al aire libre. En las bandas de protección los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en Clase Protección categorías 4ª y 5ª respectivamente.

Art.12.8. ZONA 8. RED VIARIA.

12.8.1. Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

12.8.2. 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 telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m2 y una altura máxima de 3,00 m , por cualquier concepto.
- 2 Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

12.8.3. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peonatol, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4ª y en su Clase Jardines en categoría primera, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la red viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial.

Guadalix de la Sierra, 2010.

(03/41.592/10)