III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

10 FUENTE EL SAZ DE JARAMA

URBANISMO

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2010, se acordó:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, respecto al Suelo Urbano, Suelo no Urbanizable, Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial, al Suelo Urbanizable Sectorizado con ordenación pormenorizada de uso residencial, sectores SUS-1 y SUS-5, con las condiciones que para su desarrollo se señalan en los informes sectoriales recogidos en los informes técnico y jurídico de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, ambos de 18 de junio de 2010, obrantes en el expediente, y, en particular, en el informe del Canal de Isabel II, de 28 de julio de 2005, que establece expresamente que con la aprobación definitiva del Plan General deberá tramitarse por el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama un Plan Especial de Infraestructuras del término municipal de Fuente el Saz de Jarama.

Segundo.—Aplazar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama en el suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada de uso residencial en base a las consideraciones anteriormente formuladas hasta que por el Ayuntamiento se acredite documentalmente la finalización de la ejecución de los sectores residenciales con ordenación pormenorizada.

Tercero.—Aplazar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama en el Suelo Urbanizable no Sectorizado de conformidad con lo establecido por el informe, obrante en el expediente, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 4 de diciembre de 2009, posterior al definitivo de análisis ambiental.

Cuarto.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Mediante Resolución de 4 de octubre de 2010, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid ha hecho público el Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno. En dicha Resolución se significa que un ejemplar del expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la propia Consejería, donde puede ser consultado (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 243, de 11 de octubre de 2010).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008; artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, sobre las Bases de Régimen Local, mediante el presente se hace público el texto íntegro de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, integrado por los documentos siguientes:

— Volumen II: Normas Urbanísticas.
— Volumen III y IV: Anexos Normativos y Catálogo.
  - Fichas de ámbitos en suelo urbano.
  - Fichas de aprovechamiento de los sectores en suelo urbanizable sectorizado.
  - Fichas de ámbitos de expropiación para obtención de redes.
  - Fichas de planes especiales.
  - Catálogo de bienes protegidos.
  - Áreas de protección arqueológica.
— Normas Urbanísticas de la Ordenación pormenorizada de uso residencial sectores SUS-1 y SUS-5.

BOCM-20101204-10

CAPITULO 1:ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Se redactan las presentes al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece el artículo 43. e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre la documentación mínima que contendrá el Plan General. Y todo ello con el fin de precisar las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística: definiendo el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas; la regularización del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones; y las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y los que deben cumplir estos para su ejecución material.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte del Plan General, que es el instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.2. VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación en el espacio del Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, de acuerdo con los artículos 41 y 66.2 de la Ley 9/2001.

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 66.3 de la Ley 9/2001.

1.3. RÉGIMEN JURÍDICO.

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, constituida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid complementada por los títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Prevalecerá la legislación autonómica en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, sobre las Leyes Estatales vigentes de aplicación, es decir el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS 2/2008), los Textos Refundidos vigentes de la Ley del 76 y los preceptos no declarados inconstitucionales de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

Además será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.

1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca, en virtud de lo dispuesto en el artículo 64.f de la Ley 9/2001, así como en el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan.

1.5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL y CRITERIOS DE VINCULACIÓN.

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Documento I. **Memoria.**
  - 1 Memoria Informativa.
  - 2 Memoria Justificativa.
  - 3 Estudio de Viabilidad.
- Documento I. **Anexo Memoria.**
  - 1. Informes
  - 2. Alegaciones
- Documento II**. Normas Urbanísticas**
- Documento III. **Anexos Normativos.**
  - 1. Fichas de los Ámbitos de Actuación, Ambitos de Planeamiento Incorporado y de las Actuaciones Edificatorias en Suelo Urbano
  - 2. Fichas de Aprovechamiento de los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado.
  - 3. Fichas de Ámbitos de expropiación para obtención de redes.
  - 4. Fichas de Planes Especiales
  - 5. Fichas de instalaciones previstas en Suelo No Urbanizable
  - 6. Inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable
- Documento IV. **Catalogo.**
  - 1. Catálogo de edificios de interés arquitectónico y de los Bienes de Interés Cultural.
  - 2. Áreas de Protección Arqueológica.
- Documento V. **Planos.**
  - 1. Planos de Información o Estado Actual.
  - 2. Planos de Ordenación.
  - 3. Planos Anexos.

BOCM-20101204-10

- Documento VI. **Estudio de Incidencia Ambiental.**
  1. Documentación Complementaria (1ª Parte)
  2. Investigación preliminar del estado de los suelos en el termino municipal de Fuente el Saz de Jarama (2ª Parte)
  3. Estudio de Incidencia Ambiental (3ª Parte)
  4. Estudio de Incidencia Ambiental – Anejos (4ª Parte)
- Documento VII. **Ordenación Pormenorizada Sector 1 "Moscatelares"**
- Documento VIII. **Ordenación Pormenorizada Sector 5 "Menesianos"**
- Anexo

Tienen carácter vinculante en el Plan General, los siguientes documentos:

- Los Planos de Ordenación.
- Las Normas Urbanísticas y sus Anexos Normativos (Fichas y Catálogo).
- La Memoria (Memoria Justificativa y Estudio de Viabilidad)
- Los Informes Sectoriales
- El Estudio de Incidencia Ambiental (y el Informe Definitivo de Análisis Ambiental)

El resto de los documentos del Plan General, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.6. CONTENIDO Y REGULACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen una ordenación integral de la totalidad del territorio municipal, grafiado de acuerdo con la definición aprobada por el Instituto Geográfico y Catastral.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo la distinción de determinaciones estructurantes o pormenorizadas que exige el artículo 33.1.d de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con asignación específica para aquellas normas que se consideran de ordenación estructurante, a los efectos de aplicar los criterios que establece dicha Ley en orden a los planeamientos de desarrollo.

Quedarán incorporadas a las presente Normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes sectoriales emitidos en el procedimiento de aprobación del presente Plan General.

1.6.1 Determinaciones estructurantes.

Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto de planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo.

Así mismo son determinaciones estructurantes (art. 35 de la Ley 9/2001).

- La clasificación, y en su caso, la categoría del suelo.
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- La división del suelo, a efectos de ordenación urbana, en áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores, con las condiciones y criterios básicos de su ordenación: usos globales, área de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- El régimen de usos de suelo no urbanizable de protección.

La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas constituyen determinaciones de carácter estructurante (art. 35. 2.b) y 36 3.a). También tienen este carácter el señalamiento de las reservas y dimensiones de las redes públicas supramunicipal y general y las que definen las condiciones básicas de ordenación de cada uno de los elementos. También serán estructurantes las instrucciones normativas de planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente (art. 36.3c).

En los sectores en los que no se ha establecido ordenación pormenorizada (todos excepto los sectores 1 y 5) se consideran determinaciones estructurantes los objetivos generales y los criterios particulares incluidos en las fichas de los sectores para la formulación del correspondiente Plan Parcial (art. 42.5.d)

Además del uso global y el aprovechamiento unitario del sector, en los sectores residenciales también es determinación estructurante el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública (art. 42.5.c de la Ley 9/2001). Esta determinación estructurante se entiende como mínima, y referida a la vivienda de protección pública de menos de 110m^2_c dado que este porcentaje podría aumentarse, hasta duplicarse, respecto a la propuesta de las fichas, si bien se mantendrá el porcentaje máximo de un 25% de VPPL (VPT) respecto al total de vivienda protegida.

En el suelo urbano, se considera determinación estructurante el uso global y el coeficiente de edificabilidad.

1.6.2 Determinaciones pormenorizada

Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se encuentran entre las determinaciones pormenorizadas (art. 35.4 de la Ley 9/2001):

- La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelo urbano y urbanizable, las alineaciones y rasantes.
- Las condiciones de parcelación y las que deban cumplir las parcelas para su ejecución material.
- Los tipos de obras admisibles y condiciones que deben cumplir, las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y la urbanización.
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conformen las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- En general, los que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

1.7. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrolle el Plan General.

Para toda infracción que se cometa a las mismas, serán de aplicación las disposiciones reguladas en el título V de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20101204-10

1.8. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas Complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones de uso, protecciones, aclaraciones e interpretaciones normativas y normas de policía y buen gobierno de las áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los preceptos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, así como el artículo 32 de la Ley 9/2001, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, prevaleciendo las nuevas determinaciones de estas Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos en que fueran contradictorios.

1.9. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

- **Reglas de interpretación:**
  - Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
  - En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
  - En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés general para la colectividad.
  - En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y a su vez, las Particulares sobre las Generales; y las Normas sobre los Planos.
  - Aún cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.
  - Asimismo, cuando existan problemas de interpretación entre las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan General, prevalecerá éste último, salvo que de su aplicación se derive una situación de ilegalidad en el cumplimiento de la legislación aplicable, toda vez que el Plan General ya fue informado por los organismos sectoriales afectados.
  - En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de calificación del suelo incluidas dentro de los planos de ordenación del Plan General. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.
  - En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.
  - Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos. Los reajustes que justificadamente se requieran para ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Ejecución, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, prevalecerán sobre la delimitada en el plano, siempre que se respeten las definiciones viarias, alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.
  - Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

1.10. INSPECCIÓN Y CONTROL PARA SU CORRECTA APLICACIÓN.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc..., se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comunidad de Madrid a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en el Título V de la LSCM 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y conforme se establece en el artículo 3.2.7 de estas normas urbanísticas.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

1.11. REVISIÓN Y MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL.

- **Modificaciones del Plan General.**

El Plan General se podrá modificar puntualmente en los términos establecidos en la legislación autonómica o estatal vigente en materia de urbanismo. Así como cuando se incumplan, sin justificación objetiva, el doble de los plazos de ejecución que determinan las fichas de ordenación y gestión y el orden de prioridades para el desarrollo concreto de cada Actuación Edificatoria, Ambito de Actuación o Unidad de Ejecución, Zona o Sector; o el triple de los plazos para formular la iniciativa fijados en el artículo 104 de la LSCM 9/2001.

- **Revisión del Plan General.**

La revisión del Plan General podrá producirse en los términos establecidos en la legislación autonómica o estatal vigente en materia de urbanismo

Sin perjuicio de los supuestos supramunicipales, procederá además la revisión del presente Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan.
b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan, obligando a ajustar o modificar su ordenación estructurante.
c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
d) Hayan transcurrido ocho años de vigencia del Plan General
e) Se hayan desarrollado dos tercios del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial o industrial.

BOCM-20101204-10

CAPITULO 2: RÉGIMEN DEL SUELO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

2.1. CONCEPTO DE SUELO Y SU DIVISIÓN O PARCELACIÓN.

Se aplica el concepto jurídico de Suelo a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

Suelo Rústico: es aquel que pertenece al medio natural, más o menos antropizado.

Suelo Clasificado: es aquel que cuenta con un planeamiento general en el municipio y una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano. Pudiendo ser de reserva futura (No Sectorizado) o que ya tenga programada su incorporación a la estructura urbana del municipio (Sectorizado).

Suelo Ordenado: es aquel que cuenta con su ordenación pormenorizada aprobada, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc..., con independencia de que no esté urbanizado.

Suelo Gestionado: es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público pertenezcan al Ayuntamiento y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.

Suelo Urbanizado: es aquel que tiene terminada su urbanización, comprende tanto los solares como las redes públicas.

Suelo Parcelado: es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.

Suelo Vacante: es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.

Solar: Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada, a la cual se le aplica directamente una ordenanza.

A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división, mediante las siguientes actuaciones:

- **Parcelación del suelo.**

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, aunque no tengan trascendencia física en el terreno, o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

  - **Parcelación rústica**: aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio no urbanizado y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
  - **Parcelación urbana**: se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.

- **Parcelación urbanística del suelo.**

Es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento parcial.

- **Parcelación ilegal.**

Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población.

- **Reparcelación del suelo.**

Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a sus superficies aportadas respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

2.2. REGULACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE AL SUELO.

El régimen urbanístico del suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades de desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señalan los títulos I, II y V del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y la Ley Autonómica 9/2001, en todos sus términos y condiciones.

El Plan General, atendiendo estas determinaciones, regula el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:

1º. Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
2º. Los derechos y obligaciones de la propiedad en cada una de ellas.
3º. Los ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo urbanístico.
4º. El contenido y aprobación de los instrumentos que lo desarrollan.
5º. Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
6º. Las condiciones para su utilización.
7º. Los usos y obras provisionales.
8º. El régimen de las situaciones preexistentes.
9º. Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos

A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

BOCM-20101204-10

2.3. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y CONDICIONES DE DESARROLLO.

El Plan General de Ordenación Urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Título II del RDL 2//2008, así como el Capítulo II del Título I de la LSCM 9/2001, en las siguientes **Clases de Suelo**:

2.3.1 Suelo Urbano.

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 14.1 de la LSCM 9/2001, por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de electricidad, y alumbrado público o por estar consolidado por la edificación en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, y a su vez los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Su pormenorización distingue, conforme regula los artículos 14.2 de dicha LSCM 9/2001, los siguientes tipos:

- **Suelo Urbano Consolidado.**

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

Suelo finalista.

Corresponde al suelo que tiene carácter de "solar" y permite su edificación directa, en desarrollo de las Ordenanzas de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.

Suelo sujeto a Actuaciones Edificatorias.

Corresponde al suelo urbano consolidado en el que las actuaciones edificatorias impliquen realización de obras de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, estando prevista la ejecución de estas actuaciones en el Plan General.

Para este suelo, y de acuerdo con el artículo 98.2.c de la LSCM 9/2001, el Plan general ha previsto unos ámbitos de gestión denominadas “Actuaciones Edificatorias” (AE). Estas Unidades de Gestión son áreas específicas derivadas de antiguas actuaciones asistemáticas, incluidas en el suelo urbano consolidado con anterioridad a la NN.SS-1988, y que dispuestos en un antigua periferia, ahora precisan de actuaciones que mejoren su permeabilidad urbana (con redefinición de las alineaciones del viario) desde su nueva localización entre el casco antiguo y los nuevos desarrollos exteriores al suelo urbano. Por tanto, tienen aun pendientes de ejecutar algún punto específico de su urbanización o de materializar alguna cesión, independientemente de que su proyecto de Compensación también esté aprobado.

- **Suelo Urbano No Consolidado.**

Corresponde a los terrenos incluidos en el suelo urbano, y que no pueden considerarse integrados en el suelo urbano consolidado por precisar de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas:

Incluido en Ámbitos de Actuación.

Son cada una de las superficies de suelo urbano no consolidado, incluidas dentro de Áreas Homogéneas. Los derechos y deberes específicos de la propiedad en este suelo son los recogidos en el artículo 18 de la LSCM 9/2001. Según el grado de desarrollo de la ordenación a que ha llegado el Plan General pueden dividirse los Ámbitos de Actuación en dos tipos: ámbitos de Actuación Pormenorizados y Ámbitos de Actuación Remitidos.

Los ámbitos de Actuación Pormenorizados corresponden a aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado en que el Plan General ha definido suficientemente su ordenación pormenorizada, a nivel de Plan Parcial; realizándose su ejecución mediante Proyectos de Obras de Urbanización y su gestión mediante los Proyectos de Reparcelación o Gestión ya definidos.

Los Ámbitos de Actuación remitidos corresponden a aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que delimita el Plan General para su desarrollo de ordenación previo Plan Parcial y/o Estudio de Detalle.

Dadas las especiales características del suelo urbano residencial de Fuente el Saz de Jarama, en el que cada ámbito se ha generado históricamente de forma distinta y aislada del resto, siendo, salvo el SAU-1, SAU-2, SAU-3 y SAU-4, todo el resto del suelo urbano de desarrollo “espontáneo”; se han definido los huecos intersticiales que quedan por desarrollar en el suelo urbano (ámbitos de actuación) de forma independiente de los desarrollos colindantes. Por tanto, prácticamente cada Ámbito de Actuación constituye un Área Homogénea, de acuerdo con el artículo 37 de la LSCM 9/2001.

Incluido en Áreas con Planeamiento Incorporado.

Corresponde a las antiguas “Unidades de Actuación” del planeamiento general anterior (NNSS-88) o de sus modificaciones puntuales que han formulado su iniciativa y tienen aprobado su Proyecto de Reparcelación, si bien no han finalizado aún la ejecución de su urbanización. A este tipo de suelos pertenece el API-01 (antigua UA-9) y el API-05 (antigua UA-5).

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las Ordenanzas del suelo urbano del Capítulo 10° de estas Normas, reflejándose los detalles de cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas, y en las que se pormenorizan todos los parámetros que le afectan. Es también de aplicación la normativa del Catálogo que constituye anexo de estas Normas Urbanísticas.

2.3.2 Suelo No Urbanizable de Protección.

Está constituido por los terrenos del término municipal en los que concurre alguna de las circunstancias que se regulan en el artículo 12.2.a) del RDL 2/2008, del texto Refundido de la Ley del Suelo, así como las que establece el artículo 16 la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este suelo, y con el criterio del artículo 16.1 de la LSCM 9/2001 se distinguirán dos tipos en función de la protección que se establezca:

Suelo No Urbanizable de Protección General.

Corresponde a aquellos terrenos que el Plan General protege del desarrollo urbano por sus características de uso agropecuario o de configuración del terreno, desde el punto de vista paisajístico; por la calidad o propiedades potenciales de su medio natural o de conformación concreta, por la existencia de elementos

BOCM-20101204-10

singulares de carácter histórico o patrimonial, o para reservas generales de infraestructuras territoriales de carácter viario, ferroviario, eléctrico, de gas, telefónicas, etc.

Suelo No Urbanizable de Protección Específica.
Corresponde a aquellos terrenos, que bien por legislaciones específicas, o por proyectos territoriales o sectoriales concretos, tienen una protección que se incorpora al Plan General de forma automática y obligatoria, como son las protecciones de arroyos, las vías pecuarias, fauna y sus hábitats, las servidumbres de carreteras o ferrocarril, los parques regionales, los espacios protegidos, los pasillos aéreos, los conjuntos históricos, los montes forestales, etc. Toda la zona Este del término municipal de Fuente el Saz de Jarama se encuentra incluida en la zona de Especial Protección para Aves denominada ZEPA nº 139: "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares delimitada por la Comunidad de Madrid en desarrollo de la Directiva 79/409/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats.

El Suelo No Urbanizable de Protección se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo y se regula específicamente en el Capítulo 8° de estas Normas.
2.3.3 Suelo Urbanizable.
Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en el artículo 15 de la LSCM 9/2001, no tengan la condición de urbano o no urbanizable de protección en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que se desarrollan con arreglo al planeamiento anterior y no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber consolidado su urbanización.
Su pormenorización distingue el siguiente tipo:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Corresponde a aquellos terrenos que el Plan General prevé su transformación a suelos urbanizados dentro de un programa temporal definido en el Plan.

Estos terrenos pueden ser:
Suelo Urbanizable Sectorizado.
Corresponde a aquellos terrenos en los que el Plan General define sus condiciones de desarrollo y su delimitación de Sector, para efectuar su ordenación mediante Plan Parcial. Todo este suelo urbanizable sectorizado, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

Según el grado de desarrollo de la ordenación a que ha llegado el Plan General puede dividirse el Suelo Urbanizable Sectorizado en dos tipos: Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado y Suelo Urbanizable Remitido. El Suelo Urbanizable Sectorizado Pormenorizado corresponde a aquellos Sectores en los que el Plan General ha definido suficientemente su ordenación pormenorizada, a nivel de Plan Parcial, conforme a la nueva ordenación estructurante, e incluyéndose toda su documentación en el Plan General; de tal forma que se expone al público y se aprueba simultáneamente al Plan. El Suelo Urbanizable Sectorizado Remitido corresponde a aquellos terrenos en los que el Plan General define sus condiciones de desarrollo y su delimitación de Sector, para efectuar su ordenación mediante Plan Parcial, con independencia que sean nuevas clasificaciones o clasificaciones de Suelo Urbanizable anteriores que se incorporan al Plan General con nuevas determinaciones.

- **Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

A raíz del Informe Definitivo de Análisis Ambiental, emitido el 24 de julio de 2008, del Plan General, todos los suelos urbanizables situados al Este de la carretera M-113 se incluyen dentro de la categoría de suelos urbanizables no sectorizados; debido a su localización dentro de un espacio perteneciente a la Red Natura 2000, que aún no ha sido estudiado ni ordenado medioambientalmente.

Estos Suelos, antes de ejercer sus derechos de sectorización o de implantación de construcciones o actividades, deberán consultar previamente a las Administraciones competentes, sobre la viabilidad de dichas actuaciones (art. 22.c) LSCM) además, para la Aprobación definitiva de los Planes de Sectorización se requerirá el informe favorable de la Dirección General de Suelo.

2.3.4 Redes Públicas.
2.3.4.1 Redes Generales.
Constituyen las Redes Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a: redes de infraestructuras (comunicaciones, sociales y energéticas); redes de equipamientos (zonas verdes y espacios libres; así como todo tipo de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos); y redes de servicios (servicios urbanos, así como las viviendas públicas o de integración social). De titularidad pública, y que el Plan General establece de utilización general para todo el municipio.
Según el artículo 42.1 de la LSCM 9/2001, la totalidad del suelo municipal estará adscrito a todas o algunas de las clases y categorías de suelo, incluyendo los espacios que califique como elementos integrantes de cualquier red pública de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos.

Los Redes Generales, en cuanto a su gestión, pueden ser:
Redes Generales Consolidadas.
Corresponden a aquellas redes generales existentes y ejecutadas en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o no urbanizable.

Redes Generales sin Adscripción.
Corresponden a aquellas redes generales que el Plan General prevé que su obtención se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas; bien por el sistema de expropiación, o por el de permuta forzosa.

BOCM-20101204-10

Redes Generales Adscritas
Corresponde a aquellas redes generales que en virtud de las determinaciones de este Plan General, se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso, siendo como consecuencia de ello denominados:

- Redes Generales Adscritas al Suelo Urbano.
- Redes Generales Adscritas al Suelo Urbanizable.
Los Redes Generales, desde el punto de vista funcional, pueden ser:
Redes de Infraestructuras
Comprenden a su vez las Redes de Comunicaciones (RGic) tales como viarios, ferroviarios, portuarios, aeroportuarios y telefónicos; las Redes de Infraestructuras Sociales (RGis), tales como abastecimiento, saneamiento y depuración; y la Redes de Infraestructuras energéticas (RGie), tales como eléctricas y gasísticas.

Redes de Equipamientos.
Comprenden a su vez la Red de Zonas Verdes (RGzv) y Espacios Libres (RGel); así como la Red de Equipamientos sociales (RGes), tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.
Redes de Servicios.
Comprenden a su vez la Red de Servicios Urbanos (RGsu), tales como el suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos; así como la Red de Vivienda Públicas o de Integración Social (RGvis)

El conjunto de Redes Generales se cuantifica en la Memoria, justificándose el cumplimiento de los estándares mínimos exigidos en la LSCM 9/2001. Se reflejan gráficamente en los Planos de Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, así como en los de Redes y Estructura Urbanística (11ª y 11b); se regulan en función de su clasificación de forma particular para cada clase de suelo en los Capítulos 8º, 9º y 10º y en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas.

2.3.4.2 Redes Supramunicipales.
Constituyen las Redes Supramunicipales aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, formando parte de la estructura general y orgánica del municipio destinados a: redes de infraestructuras (comunicaciones, sociales y energéticos), redes de equipamientos (zonas verdes y equipamientos sociales) y redes de servicios (urbanos y vivienda pública o de integración social).

2.3.4.3 Redes Locales.
Constituyen las Redes Locales, aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de las residentes en un área homogénea, ámbito de actuación o sector concreto.

2.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD EN CADA CLASE DE SUELO.

El TRLS (RDL 2/2008), establece los derechos y obligaciones de los propietarios.

En concreto regula:
- Los derechos de los propietarios, en los artículo 6, 7 y 8
- Los deberes de los propietarios, en los artículos 9, 13 y 16.

Así mismo la LSCM 9/2001, de 17 de julio, en sus Capítulos III, IV y V del Título I, establece el régimen urbanístico de cada clase de Suelo, completando y matizando la Ley Estatal.
En concreto los derechos y deberes de la propiedad, así como el régimen de actuaciones admisibles quedan reflejados:
- En el Suelo Urbano Consolidado, en los artículos 17 y 19.
- En el Suelo Urbano No Consolidado, en los artículos 18 y 20.
- En el Suelo Urbanizable Sectorizado, en los artículos 21 y 23.
- En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, en los artículos 22, 23, 24, 25, 26 y 27.
- En el Suelo No Urbanizable de Protección, en el artículo 28 y 29.

En los suelos urbanos consolidados, cuando se establezcan determinaciones de unidades de ejecución para completar urbanización, pero que con anterioridad han cumplido las obligaciones de distribución de beneficios y cargas, no procederá la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito, salvo que se produjesen incrementos de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior. Igualmente, no se exigirá esta cesión cuando se trate de operaciones de mejora en los suelos consolidados, a través de actuaciones edificatorias.
Dado que las vías pecuarias se consideran como Redes Públicas consolidadas, definidas como “Redes Supramunicipales Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, con uso Vía Pecuaria, se consideran como redes ya obtenidas, que no pueden formar parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres; tal y como se especifica en el capítulo 4, Grupo VIII: usos en espacios libres protegidos.
Los suelos urbanizables sectorizados, en tanto no se haya iniciado su desarrollo con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento parcial para su tramitación y aprobación, se consideran en la situación del artículo 11 y 21 de la LSCM 9/2001.
A su vez, el Plan General a través de las presentes Normas Urbanísticas, establece las normas generales y las normas particulares de cada de clase de suelo, sus posibilidades de utilización, basadas en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización en los términos y condiciones regulados en el apartado 2.6 de este Capítulo y en los ámbitos y con los procedimientos señalados en los apartados 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8 así como en el Capítulo 3°, con la obligación de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 19 del TRLS (RDL 2/2008) sobre subrogación de los deberes y los derechos urbanísticos en la transmisión de fincas, y a lo señalado en el artículo 9.1 del mismo texto estatal, así como el artículo 168 de LSCM 9/2001, sobre los deberes de uso, conservación y rehabilitación.
Por último, el derecho a edificar se ejecutará en los términos que señalan los artículos 19, 20 y 23 de la LSCM 9/2001, en las condiciones que se regulan en el apartado 2.6.4 de estas Normas, y en los Capítulos 5º, 6º y 7º, pudiendo realizarse por parte del Ayuntamiento la ejecución sustitutoria en la construcción y edificación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de acuerdo con los artículos 162 a 167 de la LSCM 9/2001.

BOCM-20101204-10

2.5. ÁMBITOS URBANÍSTICOS PARA EFECTUAR EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

A los efectos del desarrollo urbanístico, el Plan General delimita los siguientes ámbitos urbanísticos:

- **Sector:** Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el suelo urbanizable sectorizado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales.
- **Unidad de Ejecución:** Es el suelo acotado en el interior de los Ámbitos de Actuación o Sectores, delimitado a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano o urbanizable sectorizado, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, bajo la modalidad de Actuación Integrada.
- **Ambito de Actuación:** Son las distintas delimitaciones en el suelo urbano no consolidado, realizadas para conseguir el desarrollo urbanístico completo de esta clase de suelo.

Se realizarán mediante el desarrollo de la ordenación pormenorizada definida en su ficha del Plan General o bien mediante el desarrollo de su Plan Parcial correspondiente que sea el que la define, partiendo de las determinaciones estructurantes definidas por el Plan General (usos globales, áreas de equidistribución, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos).

- **Área Homogénea:** Es cada una de las delimitaciones en que se divide todo el suelo urbano, y que constituye la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Se delimitan atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, y coincidiendo, en lo posible, con barrios de la ciudad consolidada, de tal forma que sus límites son elementos estructurantes de la ordenación de urbanística.

Dentro de esta Áreas Homogéneas se ha delimitado los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado, constituyendo, en muchos casos, todo el Área Homogénea un único Ámbito de Actuación.

- **Zonas Urbanísticas:** Zona urbanística de ordenación pormenorizada, es el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque sobre todas sus parcelas que existen en su interior es de aplicación, en su mayor parte, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada o normativa urbanística.
- **Manzana:** Corresponde a las superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.
- **Unidades urbanas equivalentes completas:** Son las zonas urbanísticas de suelo urbano consolidado donde el Plan General, o en su caso los futuros Planes Parciales, definen nuevas alineaciones y rasantes que serán desarrollados por futuros Estudios de Detalle, con el fin de mejorar las permeabilidad urbana.
- **Parcela:** Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar un edificio.
- **Solar:** Corresponde a un ámbito de parcela que cuenta con la totalidad de la urbanización realizada, tal y como se refleja en el artículo 14.1.a de la Ley 9/2001.
- **Edificio:** Corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo y constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.

2.6. CONTENIDO Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

2.6.1 Planeamiento urbanístico de Desarrollo.

- **Concepto:** Tienen la consideración de Planeamiento urbanístico de Desarrollo, el conjunto de Planes de Ordenación Urbanística que regula el Capítulo IV del Título II de la LSCM 9/2001.

Su aplicación en el desarrollo de este Plan General de Ordenación se efectuará con la utilización de los siguientes Planes:

- **Tipo de planes.**

Planes Parciales, para la definición de la ordenación pormenorizada por zonas urbanísticas en ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado. Cuando, en suelo urbano no consolidado, tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación, o mejoras urbanas, se calificarán como Planes Parciales de Reforma Interior.

Planes Especiales, para la definición, ordenación, ampliación o protección de los elementos integrantes de las Redes Públicas, así como la conservación, la protección, rehabilitación o mejora del medio urbano y del medio rural.

Estudios de Detalle, para la definición de los volúmenes de las edificaciones y el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los supuestos previstos en el Plan General y, en su caso, en los Planes Parciales y comprendiendo manzanas completas o unidades urbanas equivalentes.

- **Contenido y aprobación:** Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, y en concreto:
  - En el Capítulo IV y V del Título II de la LSCM 9/2001.
  - En lo señalado en el Capítulo 3° de estas Normas.

Será preceptivo en todas las tramitaciones, de Planes Parciales y Planes Especiales, contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

- **Iniciativa privada:** La actuación de la iniciativa privada en orden a la formulación, redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento que se establecen en el presente Plan General, se regula con carácter general por lo establecido en el Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el artículo 104 de dicha Ley para la aplicación del Sistema de Compensación.
- **Garantías de aprobación:** A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, vienen regulados:
  - En el artículo 63 de la LSCM 9/2001 de la Comunidad Autónoma de Madrid.
  - Y en la Ley Estatal 2/2008.

BOCM-20101204-10

2.6.2. Proceso de gestión urbanística.

- **Concepto y alcance:** El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y los derechos de edificación que prevé el planeamiento general de desarrollo, o de detalle, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el Plan General, teniendo en cuenta el área de reparto del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de las unidades de ejecución y los Sistemas de Ejecución definidos directamente por el Plan General de acuerdo con los previstos en el artículo 101 de la LSCM 9/2001; o mediante delimitación posterior o modificación de los mismos de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 103 de la LSCM 9/2001.

También se prevé la ejecución aislada en suelo urbano en los términos regulados en el artículo 79.3 de la citada LSCM 9/2001

- **Sistemas de Ejecución.** Los Sistemas de Ejecución se regulan con detalle:
  - En el Capítulo IV y V del Título III de la LSCM 9/2001.

Se establecen a su vez en cada ámbito urbanístico las determinaciones pormenorizadas que las presentes Normas Urbanísticas contienen para cada tipo de suelo.

El desarrollo de la gestión urbanística cabe efectuarlo también en los términos que establezcan los Convenios Urbanísticos que se pacten en virtud de lo establecido en el artículo 246.2 de la LSCM 9/2001.

- **Contenido y aprobación de los proyectos de gestión:** El contenido de los proyectos de gestión, ya sean compensación o reparcelación, o expropiación forzosa, se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1.093/1997 de 4 de julio sobre Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida en el Capítulo III del Título III de la LSCM 9/2001.

2.6.3. Proceso de ejecución de la urbanización.

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en el Reglamento de Gestión Urbanística y además en el artículo 17.a. y 18.2.d de la LSCM 9/2001.

- **Tipos de proyectos.** En relación al presente Plan General, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes Proyectos:
  - Proyectos de Urbanización.
  - Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales para ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias no requieren documentación ni tramitación específica.

- **Contenido de los proyectos.** El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el artículo 97 de la LSCM 9/2001 y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo 6º de estas Normas Urbanísticas por las que se regulan las condiciones generales de urbanización, y las exigencias establecidas por cada uno de los Colegios profesionales que tienen competencia en la redacción de estos documentos.
- **Aprobaciones y autorizaciones.** Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización se regulan en el apartado 2.7 siguiente, si bien en todo caso, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hace referencia el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas, y a los informes y autorizaciones sectoriales que por razón de su materia les son exigibles de acuerdo con los requisitos citados. Su recepción y conservación se realizará de acuerdo a los artículos 135 a 137 de la LSCM 9/2001, así como con el apartado 2.11 de esta Normas Urbanísticas.

2.6.4. Proceso de edificación.

- **Exigencia previa a la edificación.** La nueva edificación exigirá, en todos los casos, la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en los correspondientes:
  - Proyectos de Reparcelación.
- **Tipos de proyectos.** La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:
  - Proyecto de Obras.
  - Proyectos de Actividades.
- **Contenido de los proyectos.** El contenido de estos proyectos, así como sus aprobaciones y autorizaciones, se ajustará a las condiciones establecidas en la legislación vigente que les sea de aplicación en cada caso, tanto la de las presentes Normas Urbanísticas, como a la el resto del Plan General, como la legislación autonómica y estatal..

2.7. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

2.7.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.

La ejecución urbanística corresponde a las acciones necesarias a realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural a suelo urbanizado y para que se completen los suelos semiurbanizados.

La ejecución del Plan General se efectuará en los términos que establece el Título III de la LSCM 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Este proceso exige para su iniciación que se haya aprobado, en los ámbitos que determine el Plan, la ordenación pormenorizada a través de los instrumentos de planeamiento descritos anteriormente y exigidos en cada clase de suelo en el apartado 2.2 anterior.

Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de los planes de desarrollo impuestos por el Plan para cada tipo de suelo y por las normas particulares de cada ámbito, se legitima el derecho a la ejecución del Plan y con ello nace el derecho a urbanizar.

2.7.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar.

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas:

- En el artículo 17 de la LSCM 9/2001, para el suelo urbano consolidado.
- En el artículo 18.2.d) de la LSCM 9/2001, para el suelo urbano no consolidado y para el urbanizable sectorizado.
- En el artículo 95 de la LSCM 9/2001, para las redes generales o locales adscritas en cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.
- En el artículo 16 del TRLS (RDL 2/2008).

BOCM-20101204-10

A su vez, debe incluir todos los servicios a que hace referencia el Capítulo 6º de Normas Generales de la Urbanización.

2.7.3. Ejecución de las Redes Públicas.

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública, por alguno de los siguientes procedimientos:

- Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, solo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución de acuerdo a lo especificado en el artículo 91 de la LSCM 9/2001.
- Mediante ocupación directa.
- Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.

La Ocupación Directa de redes públicas, se podrá realizar una vez aprobada la ordenación pormenorizada tanto de la red como del ámbito o sector al que esté adscrito, con el procedimiento fijado en el articulo 92 de la LSCM 9/2001.

La Permuta Forzosa de terrenos destinados a redes públicas se realizará con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que se encuentre en la misma área de reparto.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cualquier red pública general de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos previstas en el Plan General, mediante la obtención del suelo por expropiación, por tratarse de servicios de interés general, así como disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso y se llevará a cabo dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del Plan General, de su modificación puntual o de la notificación a los propietarios del acuerdo plenario que justifique la necesidad de ejecutar dicha captación y no poder realizarlo por los 3 sistemas descritos anteriormente; a partir de los cuales los afectados podrán solicitar de la administración la incoación del procedimiento expropiatorio. Su valoración se realizará, salvo convenio de gestión que equipare su captación a la ocupación directa, de acuerdo al artículo 23 del TRLS (RDL 2/2008). No obstante, y cuando así convenga a la funcionalidad de la red, la Administración podrá ejecutar directamente las obras de urbanización, sin eximir, por ello, a los propietarios o promotores de costear dichas obras.

La ejecución y el mantenimiento de las redes públicas se efectuará conforme se señala en las Fichas de Ordenación y Gestión para cada ámbito del municipio.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas del apartado siguiente, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y con los particulares que los sufraguen.

Los desarrollos en los que se incluyan Redes Públicas, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido, con carácter previo a su iniciación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de las Redes Públicas que determine el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 95 y 97 de la LSCM 9/2001. En el caso de que un sector haya tenido que ejecutar redes públicas que correspondan a otro sector, podrán resarcirse económicamente si las hubiese ejecutado totalmente. En este supuesto, podrán ejecutarse en calidad de empresas urbanizadoras y en la parte de urbanización que ejecuten a cargo del desarrollo de otro Sector o Unidad de Ejecución en la junta de compensación de dicha Unidad de Ejecución; con las salvedades específicas de gestión que se establezcan en los Convenios Urbanísticos en su caso.

Los terrenos destinados por el planeamiento a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tienen carácter dotacional, por lo que no han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

2.7.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito urbanístico. Cuando no se especifique expresamente se llevará a cabo por el Ayuntamiento, conforme al artículo 136 de la LSCM 9/2001.

Cuando se imponga a los particulares esta conservación se efectuará:

- Por el Promotor de la Urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.
- Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez finalizado el plazo con carácter indefinido hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

A su vez, se ajustará a las siguientes reglas:

- Si el Sistema de Actuación es el de Compensación, con carácter previo a la finalización del plazo de garantía deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en el artículo 135 de la LSCM 9/2001.
- En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.
- Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, los representantes de la Comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellos propiedades de titularidad privada común.

En caso de incumplimiento de esta norma, el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.

- El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

BOCM-20101204-10

En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.

- La prestación de los servicios urbanos de alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc.., se efectuará también por las Entidades Urbanísticas de Conservación, o por el promotor inicialmente, y serán abonadas por los titulares de los terrenos desde el mismo momento de su adquisición.
- Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

2.8. CONDICIONES PARA LA UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANIZADO.

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan:

- De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en el Capítulo 3º.
- De las Normas Generales de Uso, Edificación, Urbanización y Protección de los Capítulos 4º, 5º, 6º y 7º.
- De las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 10º y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable y No Urbanizable de Protección de los Capítulos 8º y 9º.
- Por último, mediante la regulación de protección que establece el Catálogo, que constituye documento anexo al del Plan General.

2.8.1. Ejercicio de la facultad de edificar.

En suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable, la facultad del derecho a edificar se ejercitará cuando se hayan cumplido los requisitos exigidos en el artículo 18.2 de la LSCM 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y lo establecido en el título II del RDL 2/2008 (TRLS).

En el suelo urbano consolidado esta facultad del derecho a edificar se ejecutará cuando se hayan realizado las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación (art. 17 de la Ley 9/2001).
En el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado, será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística o proyecto de actuación especial por parte de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el artículo 147 y siguientes de la LSCM 9/2001.

2.8.2. Usos y obras provisionales.

En relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente.

2.9. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

2.9.1. Edificios inadecuados v situaciones de "Fuera de Ordenación".

- **Edificios Inadecuados.**

Todos aquellos edificios existentes en la actualidad, que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como **"edificios inadecuados"**.
Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencias o autorizaciones municipales, definiendo sus posibles actuaciones en el apartado 2.9.4.

- **Edificios Fuera de Ordenación.**

Tendrán en cambio el carácter de situaciones de "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan General otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Parcial o Sectorial, o que estén clasificados como Red Pública en el presente Plan General., aún cuando no se detallen de forma individualizada.
Asimismo, se consideran en "**fuera de ordenación**" cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida o, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, y por tanto que aún no haya operado la prescripción que establecen los artículos 236 y 237 de la LSCM 9/2001, tendrá automáticamente la consideración de "fuera de ordenación".
La existencia de un edificio en situación de "fuera de ordenación" en una parcela no implicará que esta condición sea extensible a la parcela o al resto de edificios o construcciones independientes existentes en la parcela que se ajusten al planeamiento.

2.9.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de ordenación.

En los edificios considerados "**fuera de ordenación**", sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, pequeñas obras cuya finalidad d sea la salubridad, higiene y ornato del inmueble, así como la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación o de reparación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.
En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan General esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones o aumento de volumen de la superficie edificada existente, ni cambio del uso característico del edificio, ni obras de modernización o incremento de su valor de expropiación, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial.

BOCM-20101204-10

No existirán derechos de indemnización de edificaciones e instalaciones fuera de ordenación. Las instalaciones o edificaciones sin autorizaciones o licencia situadas en zonas de dominio público (cauces, vías pecuarias, caminos), en la zona de policía de la Ley de Aguas y en el Suelo No Urbanizable de Protección Faunística ZEPA nº 139 (Clase Ia), no tendrán consideración de edificios inadecuados y estarán dentro de los edificios fuera de Ordenación.

2.9.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas.

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se acogerán a lo establecido en este punto así como en lo especificado en el Capítulo II del Título V, salvo los que supongan infracciones muy graves, definidas como tales en el artículo 204 de la LSCM 9/200, así como los que tengan usos incompatibles con la ordenación urbanística aplicable. Todo ello independientemente de la aplicación del Capítulo III del título V de la LSCM 9/2001 a las infracciones cometidas. En relación con el artículo 204,2.a), la consideración de "*no urbanizable de protección*" se referirá a los que estén protegidos por legislación sectorial específica (clase I).

Los edificios inadecuados o la parte de los edificios que sean inadecuados, que no tengan la consideración de fuera de ordenación deberán legalizarse en el plazo máximo de dos años a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la aprobación definitiva del Plan General, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurran circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de "fuera de ordenación" descrita en el apartado 2.9.1. Este plazo, si se considerase necesario, podrá prolongarse dos años más mediante acuerdo de Pleno.

A fin de proteger el interés de los colindantes, se establece un periodo de tres meses a partir de la publicación del Plan General para denunciar cualquier edificación inadecuada que se considere improcedente su legalización.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, un canon urbanístico compensatorio, equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener de forma automática la consideración urbanística de edificaciones "fuera de ordenación". El Ayuntamiento podrá acordar la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se produzcan denuncias de los colindantes que justifiquen el perjuicio que está edificación les está produciendo.

Las edificaciones que cumplan esta exigencia de legalización pasaran a considerarse como "**edificios preexistentes**", que no se consideran ni inadecuados ni están fuera de ordenación, y en los que sus posibles actuaciones se describen en el apartado siguiente.

2.9.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación

En estos edificios preexistentes se autorizaran las obras y usos de la nueva regulación del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

En suelo urbano.

Será requisito necesario para cualquier autorización el ajustarse a las nuevas alineaciones oficiales exteriores; en el caso de edificaciones exentas (viviendas unifamiliares o edificaciones industriales retranqueadas) afectadas por nuevas alineaciones a las carreteras autonómicas (M-111, M-103, M-117 y M-102)) el aprovechamiento se calculará sobre la parcela neta, entendida como la superficie vallada en el momento de aprobarse el Plan General.

En obras de nueva planta o reestructuración general (que afecten a un 75% o más de su superficie construida existente) se respetarán, en la totalidad de las edificaciones, la normativa y ordenanza de aplicación; si las obras son de ampliación ([50% de la superficie de la edificación existente) o reestructuración parcial (que afecte a menos de un 75% de su superficie construida existente), la nueva actuación no rebasará la edificabilidad ni la ocupación máxima permitida y respetará, la nueva actuación, la normativa urbanística y su ordenanza de aplicación.

En suelo no urbanizable.

Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación ni sean inadecuadas (que cuenten con licencias o autorización de los edificios e instalaciones existentes) podrán rehabilitar la edificación existente, sin necesidad de adaptarse a los nuevos parámetros urbanísticos, a excepción de sus retranqueos.

Se mantienen en éstas NN.UU. las medidas de excepcionalidad de las NN.SS. de 1988 tendentes a mantener la actividad de 15 instalaciones en Suelo No Urbanizable, y que les permite una ampliación de un 10% de la superficie construida en la parcela existente, según la numeración del inventario: 299, 282, 331, 424, 28, 13, 43, 62, 48, 77, 75, 78, 443, 6, 168. Todo ello siempre y cuando se mantenga el mismo uso que la edificación actual en la ampliación admitida y sin perjuicio de lo dispuesto por los diferentes organismos competentes en la materia.

2.9.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.

En aquellos supuestos en los que antes de la entrada en vigor del Plan General existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente. Igualmente serán edificables las parcelas que hayan adquirido la condición de parcela inferior a la parcela mínima por el establecimiento de las nuevas alineaciones del Plan General.

2.10. INFRACCIONES E INCUMPLIMIENTOS URBANÍSTICOS.

Cualquier infracción urbanística, entendiendo como tales las que establece los artículo 213 a 230 de la LSCM 9/2001, quedará sujeta a la regulación establecida por el Título V de dicho texto legal.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se imponen en estas Normas Urbanísticas, pueden ser del siguiente tipo:

- **Incumplimiento en la obligación de planificar.**

Cuando no se efectúan los planes de desarrollo en los plazos y condiciones señalados por el Plan General.

BOCM-20101204-10

Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a modificar el sistema de ejecución y las condiciones de ordenación, para favorecer otros desarrollos en las condiciones y de acuerdo con los planes establecidos por el Art. 103 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- **Incumplimiento en la obligación de equidistribuir.**

Cuando no se realizan las cesiones legales o pactadas voluntariamente y en los plazos exigidos por el Plan General y por la legislación urbanística.
Este incumplimiento dará lugar al cambio de sistema de actuación, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.

- **Incumplimiento en la obligación de urbanizar.**

Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo, con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.
Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio del sistema de ejecución y a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas en las condiciones y de acuerdo con los planes establecidos por el Art. 103 de la L 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- **Incumplimiento en la obligación de edificar.**

Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento, y en las condiciones y características exigidas en el Plan.
Dará lugar según el incumplimiento, a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por la LSCM 9/2001, con la obligación en todos los casos .de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

- **Incumplimiento en la utilización de los edificios.**

Cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y las condiciones exigidas por el Plan.
Dará lugar a las infracciones tipificadas por la LSCM 9/2001.

- **Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado.**

Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación, según lo regulado en el artículo 168 y siguientes de la LSCM 9/2001.
Dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación, y a la aplicación de las órdenes de ejecución que se regulan en el apartado 3.2.5 de estas Normas Urbanísticas.
El conjunto de incumplimientos conllevarán además la aplicación de lo regulado en el artículo 104 de la LSCM 9/2001, referente a los plazos para la posible sustitución del Sistema de Compensación con ejecución directa de los propietarios, para la posibilidad de actuación del Ayuntamiento por todas las unidades de ejecución del Plan General, tanto en suelo urbano como urbanizable.
Además la sustitución del sistema de compensación por de Ejecución Forzosa, o por el de Expropiación, podrá ser llevada a cabo por el Ayuntamiento, y en las distintas formas reguladas en el artículo 118 de la citada Ley, cuando se dupliquen los plazos fijados en el artículo 104 ya mencionado, tal y como establece el artículo 103 de esta Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
Así mismo se aplicará lo regulado en el artículo 162 y siguientes del mismo texto legal para los supuestos de incumplimiento del deber de edificar, mediante la sustitución del propietario, y en su caso a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.
Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse contra terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente la anotación preventiva de la que resulta la iniciación del expediente por el citado incumplimiento. A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

2.11. MODO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las siguientes normas:

2.11.1. Recepción de las obras.

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones, así como de la documentación del programa de control de calidad establecido para la obra que se adjuntará al acta, haciéndose constar su cumplimiento. El Ayuntamiento procederá a la recepción en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente. De dicha recepción se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de obras, el responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejal en que delegue al efecto. Todo ello conforme al artículo 135 de la LSCM 9/2001.
La recepción de las obras se efectuará en todo caso, dejando a salvo las subsanaciones y salvedades que se hagan constar en el acta y que en nada interfieran ni dificulten el uso y funcionamiento de las instalaciones y servicios del ámbito, siempre y cuando no se haya podido, o no se haya considerado conveniente, ejecutar con anterioridad a la recepción.
Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicios públicos correspondientes.
Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.
La recepción de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado para cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión.

- **Periodo de Garantía.**

Recibidas las obras de urbanización se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción, para que durante dicho plazo se ejecuten las obras o reparaciones ordenadas por el Ayuntamiento.
Durante este periodo de garantía, el promotor conservará y mantendrá las obras e instalaciones a su único y exclusivo cargo y responderá de todos los defectos o vicios que aparezcan en las referidas obras e instalaciones, pero no así la prestación de los servicios que se abonarán en función de su disfrute.

- **Subsanaciones.**

La subsanación de las deficiencias que se detecten se ejecutarán por la empresa urbanizadora, bajo la directa responsabilidad del promotor en el plazo que para cada caso se determine en el acta de recepción, o bajo la dirección del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico a que se hace referencia en el apartado siguiente.

BOCM-20101204-10

Transcurrido el período de garantía establecido y previas las oportunas comprobaciones, se suscribirá un último Acta dentro de los siguientes quince días.
Si existieran defectos que subsanar, se recogerán en el propio Acta, con otorgamiento de un plazo mínimo e improrrogable por el Ayuntamiento a la Entidad Promotora que no excederá de treinta días.

2.11.2. Seguimiento y control de las obras.

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:

- Los representantes de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes a los diferentes servicios.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
- Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

- **Documentación de las obras.**

Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:

1. Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
2. Certificado final de obra emitida por al Dirección Facultativa Superior.
3. Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía.
4. Dictámenes de Industria de Alumbrado Público y esquemas unifiliares de dicha Red.
5. Documentación del programa e informe final de control de calidad establecido para la obra.
6. Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.

- **Avales.**

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los avales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos avales.
El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del aval o avales que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección.

2.11.3. Modo de actuar en este periodo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la urbanización.
En el ejercicio de sus funciones, propondrá a los Servicios Técnicos Municipales las reparaciones que se deben realizar, quién debe ejecutarlas y a qué cargo. Las decisiones de los Servicios Técnicos Municipales del Grupo de Trabajo, serán comunicadas a los interesados por el representante del Promotor.
La interpretación, en caso de ser necesario, del funcionamiento del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico será del Ayuntamiento.

- **Plan de Accesos.**

Para evitar deterioros graves en la obra de urbanización e instalaciones del ámbito ejecutado, el Ayuntamiento entiende necesario que se limite y controle el libre acceso de personas y vehículos, y para, ello en el plazo máximo de quince días desde la recepción provisional, el Grupo de Trabajo determinará un Plan de Accesos que regulará y limitará la entrada de vehículos en el ámbito, a excepción de los que correspondan a los propietarios, promotores de la urbanización o a promotoras de edificación, compañías constructoras y sus trabajadores, y siempre que sean necesarios para la ejecución de las obras de edificación.

- **Servicio de Vigilancia**

La Entidad Promotora se obligará a su exclusivo cargo, a contratar un equipo de vigilancia privada, que dentro de sus competencias, tutele las obras de urbanización.
La vigilancia del ámbito será de veinticuatro horas diarias, durante siete días a la semana, con un vehículo si fuese necesario por la dimensión de la actuación y así lo estableciese el Ayuntamiento.
El Ayuntamiento facilitará la coordinación y colaboración de la Policía Municipal, única autoridad competente para velar por la seguridad en el municipio, con el Servicio de Vigilancia del ámbito.

- **Vigilancia Urbanística.**

La Entidad Promotora colaborará con el Ayuntamiento para facilitar la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de índole urbanística cuya exigencia es de plena y exclusiva competencia municipal.

- **Seguro de Responsabilidad Civil.**

La Entidad Promotora se obliga a suscribir a su exclusivo cargo, un Seguro de Responsabilidad Civil, con una cobertura equivalente a un 10% del presupuesto de ejecución de la obra durante todo el periodo de garantía.

- **Reposición de material deteriorado.**

La Entidad Promotora de la Urbanización deberá reponer el material robado o deteriorado (tapas de alcantarilla, señales de tráfico, papeleras, ...) durante el periodo de garantía.

- **Limpieza de las calles.**

La Entidad Promotora de la Urbanización se obliga, a su exclusivo coste a realizar dos limpiezas completas de los viarios del Sector:
- Primera limpieza: A los cinco meses desde la Recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
- Segunda limpieza: Quince días antes de la fecha de la terminación del periodo de garantía de las obras de urbanización.
Asimismo, la Entidad Promotora de la Urbanización se obliga a realizar durante el periodo de garantía, tres limpiezas completas de las zonas ajardinadas del ámbito urbanizado en las fechas que determine el Grupo de Trabajo.

- **Licencias de acometidas.**

El otorgamiento de las licencias de calas para las acometidas de las instalaciones por las Compañías Suministradoras, será competencia del Ayuntamiento.

BOCM-20101204-10

Será responsabilidad del Promotor de edificación la obtención de las licencias para las acometidas de agua, electricidad, etc.., necesarias para su obra, siendo de su cuenta y cargo tanto la obtención de permisos como el pago de sus tasas. No obstante, se precisa que será de cargo de la Entidad Promotora de la Urbanización el coste correspondiente al compromiso de mantenimiento, conservación, reparación y reposición de los Servicios de alumbrado público hasta la finalización del periodo de garantía, que exige justificar a la Compañía para hacer la contratación del suministro de energía eléctrica.

- **Subrogación de obligaciones.**

Los propietarios promotores, o la Entidad Promotora que solicite la Recepción de las obras de urbanización, tienen la obligación de asegurar por escrito que se obligan a subrogar al futuro comprador de sus parcelas la aceptación de esta normativa.

2.11.4. Coordinación de las obras de edificación.

Para la mejor coordinación de las obras de edificación que se ejecuten durante el período de garantía de la urbanización, la Entidad Promotora asumirá y se comprometerá a cumplir y hacer cumplir dentro de sus competencias, las siguientes formalidades:

- **Acta de comprobación.**

La Entidad Promotora y los propietarios o promotores, su Dirección Facultativa y la empresa constructora de la obra de edificación de cada parcela, deberán formalizar, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra de edificación, un Acta de Comprobación, redactada por la Entidad Promotora de la edificación.

El acta de comprobación, a la que se acompañará una copia de la presente regulación, contendrá como mínimo los siguientes extremos:

- Justificante de prestación del aval a que se hace referencia más adelante.
- Compromiso de la aportación a los gastos, a que se alude más adelante.
- Establecimiento de las sanciones que se determinen como garantía del cumplimiento de las obligaciones que corresponden al promotor y constructor.

Esta acta deberá ser firmada por el Promotor de la edificación, por el representante de la Entidad Promotora de la Urbanización, por las Direcciones Facultativas de las obras de urbanización y de edificación, y por la Empresa Constructora que vaya a intervenir en la parcela.

- **Prioridad de las obras de urbanización.**

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y sus instalaciones se considerará prioritaria a la obra de edificación de los Promotores del ámbito, por lo que éstos se atendrán en todo momento a lo que determinen los técnicos y servicios de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización ya las decisiones del Grupo de Trabajo.

Esta prescripción será especialmente respetada en materia de seguridad.

- **Instrucciones obligatorias.**

Tanto el Propietario o Promotor de la parcela en la que se efectúe la edificación, como todo los que participen en ella, empresas constructoras, dirección de obra, operarios, etc deberán cumplir cuantas instrucciones verbales o escritas les realicen los técnicos y el servicio de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y del Grupo de Trabajo.

Los Promotores de las parcelas edificables deberán hacer constar esta circunstancia en los contratos que suscriban con sus empresas constructoras, facultativos y operarios, a los que deberán tener debidamente informados de las presentes normas y, en especial, sobre las condiciones en las que se autoriza la entrada en el ámbito para la construcción en la parcela, asumiendo la responsabilidad de cualquier acto que se produzca contraviniendo las referidas normas.

- **Sanciones.**

Si el incumplimiento se agota en un solo acto, el Grupo de Trabajo decidirá la sanción a imponer, teniendo en cuenta los perjuicios causados, y con independencia de su subsanación por el causante.

La responsabilidad económica del abono de las sanciones recaerá siempre sobre los miembros de la Entidad Promotora de la Urbanización o sobre los promotores de la edificación, sin perjuicio de su facultad de repercutirlos contra los infractores por ellos contratados.

- **Arreglo de desperfectos.**

Comprobados por los servicios técnicos municipales o de vigilancia de la Entidad Urbanística Colaboradora que los desperfectos son imputables al determinado Promotor, se le notificará el plazo máximo para su subsanación.

Transcurrido el plazo concedido al promotor, la Entidad Promotora de la Urbanización procederá a la reparación de los desperfectos a cargo del Promotor que los causó, o a su cargo para el caso de no ser identificado el causante de los daños.

- **Prohibiciones de orden general.**

Queda expresamente prohibida la implantación de grúas, maquinarias, carteles, instalaciones de obra y acopio de materiales, fuera de los límites de las parcelas, en los términos de la Licencia Municipal concedida, con la excepción de los autorizados por el Ayuntamiento por motivos técnicos.

Cualquier material, instalación, etc.., ubicado fuera de los límites de la parcela, o sin autorización, podrá ser retirado sin previo aviso por al Entidad Promotora de la Urbanización, corriendo todos los gastos de dicha retirada, a cargo del Promotor de la parcela, por aplicación, en su caso, del aval prestado que se regula posteriormente.

Los movimientos de tierra de la parcela y la ejecución de los sótanos se realizarán de forma que garanticen la permanencia de los servicios generales, respondiendo el Promotor de todos los daños que ocasione.

- **Aval.**

El Promotor de la edificación deberá depositar en el momento de la firma del Acta de Comprobación, un aval bancario ante el Ayuntamiento por cada metro cuadrado de la edificabilidad máxima de las parcelas.

Este aval responderá de los perjuicios, manifiestos y acreditados que se ocasionen directamente por el Promotor o las personas y empresas que actúen en la parcela con ocasión de las obras de edificación, en la urbanización, imputables solamente a las empresas edificadoras, y de las sanciones a que hubiere lugar.

La entidad avalista deberá atender el pago garantizado por el aval, y así se hará constar en su texto, al primer requerimiento que practique el Ayuntamiento, con renuncia al beneficio de exclusión.

No obstante, previamente a la exigencia de pago o ejecución del aval, la Entidad Promotora de la Urbanización, por intermedio de su Gerencia, dirigirá comunicación al Promotor de la edificación, requiriéndole el pago que proceda por término de cinco días, comunicación a la que se acompañará, en su caso, informe de la Dirección Facultativa de la obra de urbanización, justificativo de la reclamación cursada.

BOCM-20101204-10

Transcurrido dicho plazo sin haber mediado el pago por el Promotor de la edificación, se podrá proceder por la Entidad Promotora de la Urbanización a requerirlo al Ayuntamiento para que lo reclame a la entidad avalista.
Formalizada la finalización del plazo de garantía, el Ayuntamiento devolverá el aval, siempre que el Promotor haya obtenido ya licencia municipal de primera ocupación.

- **Aportación a los gastos.**

En el momento de la firma del Acta de Comprobación, el Promotor deberá entregar a la Entidad Promotora de la Urbanización la cantidad en euros que resulte de la aplicación de las siguientes condiciones:

- Diez céntimos de euro por mes y por metro cuadro edificable de la parcela actualizados según IPC, según la ficha del Proyecto de Equidistribución por cada uno de los doce meses siguientes a la recepción de las obras.

Se hace constar que las bases para determinar dicha cantidad se han obtenido de un cálculo aproximado del importe a que pueden ascender los gastos de inspección y control técnicos, así como las reparaciones y reposiciones de los desperfectos y deterioros que puedan producirse en la urbanización con carácter general y sin responsable directo, por causa de la obra simultánea de edificación, a cuyo pago se aplicará la cantidad resultante, sin que proceda liquidación alguna por la cantidad entregada.
En todo caso, si el Promotor de la edificación obtuviera la licencia de primera ocupación antes de transcurrir doce meses, la Entidad Promotora de Urbanización devolverá las cantidades que correspondan a las mensualidades completas que falten por transcurrir.

CAPITULO 3: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

3.1. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúa para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio mediante las aprobaciones urbanísticas, el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

3.2. CONTENIDO DEL EJERCICIO DE LA COMPETENCIA MUNICIPAL.

3.2.1. Aprobaciones urbanísticas.

Corresponden a las aprobaciones de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General y en ejecución del mismo, tales como:
- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudio de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Gestión (Reparcelación, Expropiación).

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística a que se ha hecho referencia en el apartado 2.6.1 con los procedimientos regulados por la Ley de Régimen Local.
Los Planos y Proyectos que incluyan superficie de los entornos afectados por la declaración de algún Bien de Interés Cultural o algún elemento incluido en el Inventario de Bienes Culturales solicitarán informe previo, antes de la Aprobación Provisional, a la Dirección General de Patrimonio (Art. 31 de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.2.2. Actos sujetos a Licencia.

Los actos sujetos a licencia municipal son todos los de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, previstos en el artículo 151 de la LSCM 9/2001, de 17 de julio, y en el art. 1 del PD 2187/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística así como los que se determinan en las presentes Normas Urbanísticas, y en la legislación sectorial aplicable estando establecidos, entre otros, los siguientes:

a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
h) Los movimientos de tierra y las obras de desmontaje y explanación en cualquier clase de suelo.
i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes. Así como las casetas auxiliares independientemente de su tamaño.
n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
ñ) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

BOCM-20101204-10

s) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.

t) Obras de legalización de edificaciones.

u) Los demás actos que señala la legislación vigente, los Planos, Normas u Ordenanzas.

2. Están también sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.
3. No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.
4. Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3.2.3. Información y Cédulas Urbanísticas.

De conformidad con lo señalado en el artículo 65 de la LSCM 9/2001 así como en el artículo 4d del TRLS (RDL 2/2008), "todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado", y en este sentido el Ayuntamiento podrá expedir copias de las certificaciones cédulas urbanísticas de cada parcela con el contenido regulado por el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento previa solicitud por los interesados.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, o edificio en los proyectos de parcelación, edificación o en cualquier acto sujeto a licencia.

De acuerdo con el artículo 248 e la LSCM 9/2001, así como el artículo 4c del TRLS (RDL 2/2008), existirá un registro y un archivo administrativo de los convenios urbanísticos, a los que cualquier ciudadano tendrá derecho de consulta, así como copias de los documentos en ellos incluidos, abonando pago del servicio.

Asimismo, a lo largo de la tramitación del Plan General, y en los procedimientos de tramitación y gestión de los instrumentos que lo desarrollen, el Ayuntamiento garantizará el derecho de información a las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación.

De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, el Ayuntamiento tendrá a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones Públicas afectadas y del público la siguiente documentación:

a) El Plan General Aprobado.

b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:

1º De qué manera se han integrado en el Plan los aspectos ambientales.

2º Cómo se han tomado en consideración el Estudio de Incidencia Ambiental y los resultados de las consultas, y de qué manera se han incluido las condiciones establecidas en el procedimiento de análisis ambiental, así como las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3º Las razones de la elección del Plan aprobado, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan.

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b) y c)

3.2.4. Deber de conservación y rehabilitación. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

De acuerdo con los artículos 168 y 169 de la LSCM 9/2001, el propietario de terrenos, construcciones y edificios tiene el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, pudiendo el Ayuntamiento ordenar o imponer al propietario la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias y de acuerdo a los especificado en dicha Ley, siendo exigibles por el Ayuntamiento al propietario los informes técnicos resultantes de la inspección obligatoria de los edificios de más de 30 años de antigüedad en la forma legalmente establecida.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid están obligados a conservarlos y protegerlos en virtud del Artículo 18 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Este artículo regula además el uso del Bien, el acceso al mismo para inspección y control, la ejecución subsidiaria de las administraciones de actuaciones de conservación o la paralización de obras inadecuadas.

Por otra parte, será de aplicación en todo caso el artículo 18 de la ley 10/1998, de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, referido al deber de conservar.

3.2.5. Órdenes de ejecución.

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulada en el artículo 9 del TRLS (RDL 2/2008) y artículos 168/169 de la Ley 9/2001, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, en los términos que se establece en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Todo ello de acuerdo con el artículo 170 de la LSCM 9/2001.

Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización que se regulan en el apartado 2.9 de estas Normas.

3.2.6. Declaraciones de ruina.

En los casos en que la edificación esté en estado ruinoso, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en los artículos 171 y 172 de la LSCM 9/2001. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible y que se trate de edificaciones catalogadas o de interés público, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

Por otra parte, será de aplicación en todo caso el artículo 25 de la Ley 10/1998, de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, referido a la declaración de ruina.

La Declaración de ruina de Bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid se regirá por los artículos 25 y 26 de la Ley 10/1.998, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20101204-10

3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.

El Ayuntamiento, por sí, o de conformidad con la regulación que establezca la Comunidad Autónoma podrá llevar a efecto la aprobación de la Ordenanza que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las características de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución y su seguridad y salubridad, de acuerdo con el Capítulo I del Título V de la LSCM 9/2001 (arts. 190, 191, 192).

A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

- **Inspección de ejecución de obras de urbanización.**

Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de todas las redes que han de quedar ocultas una vez finalizadas las obras, con el procedimiento de control que se determine por ordenanza, así como sus comprobaciones de terminación y de periodos de garantía que se regulan en el presente Plan.

- **Inspección de la ejecución de las obras de edificación.**

Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidas con el procedimiento que se determine en las ordenanzas, y con los criterios fijados en el artículo 192 de la LSCM 9/2001.

- **Inspección de los usos y actividades.**

Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y comprobación previa a su funcionamiento.

- **Inspección técnica del patrimonio edificado.**

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad, salubridad y ornato.

3.2.8. Responsabilidad municipal.

El Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que afecten a la "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido" hará referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.

3.3. RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

3.3.1. Procedimiento.

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 153 a 161 de la LSCM 9/2001, en la legislación en materia de régimen local y demás legislación sectorial aplicable.

La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo:

- Los requisitos generales que establece la legislación vigente de régimen local.
- Las Ordenanzas fiscales y reguladoras aprobadas por el Ayuntamiento.
- Las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.
- Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.
- La diversa legislación sectorial que los pueda afectar: Carreteras, Dominio Público Hidráulico, Patrimonio, Aviación Civil, Medio Ambiente, CYII, etc.

3.3.2. Autorizaciones previas.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica exigida expresamente o no por las presentes Normas, o se trate de casos como el regulado en el apartado 2 del Artículo 151 de la LSCM 9/2001, no se concederán las licencias en tanto se aporten las autorizaciones que sean competencia del resto de administraciones expedidas en los plazos y condiciones reguladas específicamente y ajustadas a las determinaciones del presente Plan y sus Normas Urbanísticas, así como a los Planes y Ordenanzas que se aprueben en su día, al haber sido informados o ser asumidos con su aprobación por las diferentes administraciones.

En el caso de los bienes declarados de interés cultural, se estará a lo que señala el artículo 8.3 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier actuación sobre los bienes que integran le patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, requerirá la previa autorización de la Consejería de la Cultura, incluyéndose los entornos y áreas de afección, Artículos 8.3 y 17 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Igualmente requerirán Dictamen previo de dicha Dirección General de Patrimonio Histórico cualquier actuación que afecte directa o indirectamente a algún elemento incluido en la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998:

a) Las iglesias, ermitas, cementerios y edificios singulares con más de cien años de antigüedad y asimismo los molinos, bodegas, cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, estaciones de ferrocarril, canales "viages" de agua, noria, potros y fraguas y caminos históricos con más de cien años de antigüedad.
b) Teatros, mercados y lavaderos representativos de los usos para los que fueron edificados, con más de cien años de antigüedad.
c) Los castillos, casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, estructuras militares y defensivas, emblemas, piedras heráldicas, rollos, cruces de término, hitos y picotas con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.
d) Los muebles de carácter artístico o representativos de la forma de vida o de producción singular de la población de la región de Madrid que cuenten con más de doscientos años de antigüedad.

A las actividades, instalaciones o usos recogidos en los anexos de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, les serán de aplicación los procedimientos ambientales previstos (Análisis Ambiental, Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria o abreviada y Evaluación Ambiental de actividades); así como el RDL 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos y la Ley 4/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en especial en lo referente a la zona ZEPA (art. 45). Igualmente serán de aplicación los procedimientos ambientales previstos en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación a toda clase y categoría de suelo.

BOCM-20101204-10

3.3.3. Competencia.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento en la persona del Alcalde u órgano municipal en que delegue, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de las competencias que se regulan en el artículo 157 de la LSCM 9/2001 y de los procedimientos de autorizaciones en suelo no urbanizable que regula el artículo 148 de la LSCM 9/2001.

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

El procedimiento de concesión de la licencia deberá prever los informes técnico y jurídico emitidos por los correspondientes servicios municipales sobre la conformidad del acto o el uso pretendidos. Independientemente de los de cualquier otra Administración Pública que sean legalmente preceptivos.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas urbanísticas con las que esta en contradicción.

3.3.4. Caducidad y plazos.

El régimen de caducidad, plazos o prórrogas de las licencias será el establecido en el artículo 158 de la LSCM 9/2001, y en la Ley 30/92.

Las licencias de obra mayor tendrán un plazo de inicio y de terminación, con carácter general, de 6 y de 24 meses respectivamente y las licencias de obra menor serán de 6 meses.

Se entenderá que no se han iniciado las obras siempre que durante el citado plazo la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base a los presupuestos de ejecución.

A estos efectos de inicio y de terminación se tomará como fecha la de la concesión de la licencia.

Se entenderá que la obra se encuentra paralizada, siempre y cuando durante un plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse los plazos establecidos de una sola vez, y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, según dispone el artículo 158 de la LSCM 9/2001.

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

3.3.5. Ordenanza reguladora y tasas.

A los efectos de aplicación de las tasas por concesión de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal que se apruebe en el periodo correspondiente, sin perjuicio de los cambios que el Ayuntamiento pueda introducir en aplicación de las competencias que le otorga la Ley 7/85 reguladora de las Bases del Régimen Local y el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar como complemento, las modificaciones o aclaraciones a las determinaciones reguladas en este Capítulo, con una ordenanza específica sobre el contenido y tramitación de solicitudes para la concesión de licencias municipales.

3.4. TIPOS DE LICENCIA Y CONDICIONES EXIGIBLES PARA SU CONCESIÓN.

3.4.1. Tipos de licencias.

Los principales tipos de licencia son los siguientes:

- Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de obra mayor.
- Licencia de obra menor.
- Licencia de actividad (instalación y funcionamiento).
- Licencia de primera ocupación.
- Licencia de cambio de uso.
- Licencia de implantación de usos.
- Licencia de división interior.

3.4.2. Condición previa de alineación oficial.

La alineación oficial se deberá solicitar con carácter previo a las licencias de edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos de situación y planos del solar a escala mínima de 1/500, con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde, salvo que existan dificultades de definición por afectar a terceros, supuesto en el cual exigirá al solicitante un Estudio de Detalle del ámbito que corresponda, como supuesto previsto en el Plan General, de acuerdo con el artículo 53.1 de la LSCM 9/2001.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de conceder la licencia de edificación en las áreas de actuación directa que tengan el carácter de suelos finalistas.

En las Unidades de Ejecución, Planes Parciales aprobados, Polígonos aprobados de Urbanizaciones o Sectores de nueva creación no se exigirá Alineación Oficial, pero será necesario comprobar por los Servicios Técnicos que las alineaciones y parcelas de las solicitudes de edificación confrontan con las parcelaciones aprobadas, pudiendo exigir en estos expedientes al solicitante la incorporación del documento de cédula urbanística o plano de parcelación que acredita y justifique la alineación existente, plano que deberá realizar y suscribir el técnico competente con el detalle que se ha señalado en el párrafo segundo de este apartado.

3.4.3. Licencias de segregación, de parcelación y de agrupación.

- **Procedimientos para obtener licencia de parcelación urbanística.**

Para la concesión de estas licencias en suelo urbano y urbanizable sectorizado, se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación o Agrupación a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

BOCM-20101204-10

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni el urbanizable sectorizado, mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

- **Procedimientos para obtener las licencias de parcelación rústica.**

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal de parcelación en suelo no urbanizable de protección, se realizará una solicitud única. Ésta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería competente de la Comunidad de Madrid acompañado del informe de la corporación municipal. El informe de la consejería competente será previo y vinculante, en caso de ser desfavorable, al de licencia urbanística.

- **Documentación de la solicitud de autorización**

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

1. **Memoria** justificativa de las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:
   - Objetivos de la parcelación.
   - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
   - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
   - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
2. **Plano de situación** de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección de estas Normas.
3. **Plano de detalle** con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. El Plano del Catastro Parcelario del municipio deberá aportarse como documentación adicional.
4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Urbanismo, o de Agricultura, podrán solicitar del interesado la aportación de la **documentación adicional** relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Comunidad de Madrid.
5. **Certificación registral** de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

3.4.4. Aprobación de proyectos.

DEL ART. 151, LSCM 9/2001

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

4. Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

La Aprobación, independientemente del pago de las tasas urbanísticas de tramitación y control, exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se realicen de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en el Capítulo 6º de estas Normas Urbanísticas, así como el artículo 80.2 de la LSCM 9/2001, con el contenido preciso que exige el artículo 97 de la misma, haciendo referencia expresa a lo señalado a los efectos de la presentación de la documentación acreditativa de estos extremos por las Compañías Suministradoras, y acompañando al proyecto los informes favorables de los organismos sectoriales que tienen competencia en las afecciones a que queden sujetos los terrenos respectivos. Igualmente será necesaria la presentación del programa de control de calidad que se establecerá para dicha obra, de acuerdo con las condiciones de urbanización establecidas en el Capítulo 6 de estas Normas, y con el fin de poder realizar la futura recepción de acuerdo con el artículo 135.2 de la LSCM 9/2001

3.4.5. Licencias de obra mayor

- **Edificaciones en suelo urbano.**

La concesión de licencias de edificación de obra mayor exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, acompañado de las hojas de dirección de obra, y ajustado a las normas que señala el Capítulo 5° de este documento, y a las ordenanzas específicas que afectan a la parcela así como Declaración del técnico o los técnicos autores del Proyecto sobre su conformidad a la ordenación urbanística aplicable. Y se concederán los tipos de obra que se describen en el apartado 3.5 de este Capítulo, que no sean específicamente obras menores, sujetas a que cumplan los siguientes requisitos:

- La parcela correspondiente deberá reunir las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.
- Se habrán formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos del artículo 19 de la LSCM 9/2001.

A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice el 100% de las obras de urbanización que falten por completar.

- Estarán debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales, con el justificante de haber efectuado los pagos de las acometidas correspondientes a las Compañías Suministradoras.
- Se habrá realizado la equidistribución del suelo, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.

BOCM-20101204-10

- Existirá previa licencia de parcelación y definida la alineación oficial de terrenos y zonas cuando sea exigible por estas Normas Urbanísticas.
- Los Proyectos contemplarán el acondicionamiento y jardinería de las parcelas.
- Se exigirá al solicitante, como garantía de la correcta terminación y conservación del espacio público, un depósito o aval por un importe del 5% del presupuesto de edificación.
- Se deberán aportar fotografías del estado actual de la edificación existente cuando se trate de ampliaciones o reformas, con un reportaje que incluya fachadas, exteriores e interiores, y visualización exterior de la parcela o fotografía de la parcela cuando no este edificada.
- Los proyectos deberán aportar plano topográfico de las parcelas a escala mínima 1/500 con curvas de 0,5 m. de separación, con las rasantes actuales y las referencias a calles y parcelas colindantes, a los efectos de comprobaciones de alturas, siendo responsabilidad del técnico que suscriba el proyecto la veracidad de los datos que aporte.
- En los casos de colocación de antenas en cubierta, se deberá justificar estructuralmente la estabilidad del edificio y adjuntar un estudio del impacto visual para que queden integradas en el entorno.
- En los casos de actuaciones en el entorno de edificios protegidos se aportará plano del estado actual.
- En las solicitudes de licencia en el entorno afectado por Bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid los proyectos contemplarán lo especificado en las Normas de Protección de los Bienes catalogados y del Patrimonio Histórico de este Plan General (final del apartado 2.4.1.1 del Catálogo de Bienes Protegidos) acotándose la altura a Cornisa en base a la fijada en el apartado 5.5.1 de estas Normas.
- Las licencias de obra nueva, demolición o reestructuración total incluirán un certificado visado del arquitecto director de la obra en el que se haga constar la no existencia de cuevas o bodegas ni elementos incluidos en la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Incluirán, además, compromiso expreso de notificar a la Dirección General de Patrimonio Histórico si se produjese algún hallazgo durante el transcurso de la obra y de tomar las medidas necesarias para su protección hasta que se produzca Dictamen de dicha Dirección General.
- Proyecto de Telecomunicaciones.
- Cumplimiento de la Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid (Ley 5/2003, de 20 de Marzo).
- Proyecto de Seguridad y Salud en el trabajo.

Para aquellas obras que, aún constituyendo obra mayor por afectar a elementos estructurales de la edificación existente, no tengan una incidencia en parámetros urbanísticos relativos al volumen del edificio (por ejemplo, formación o demolición de escaleras, cerramiento o apertura de huecos en forjados o en muros de carga, reparaciones o sustituciones puntuales de elementos estructurales, apertura de huecos en fachadas estructurales, etc.), se podrá tramitar la licencia de obra mediante la presentación de un informe o dictamen suscrito por técnico competente y visado en colegio profesional, que incluya una memoria de cálculo estructural y planos, estudio de seguridad y salud y hoja de dirección de obra, en vez de proyecto técnico.

- **Edificaciones y obras en suelo no urbanizable.**

1. Tramitación de autorizaciones.

El trámite de solicitud de calificación urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería. No obstante el informe de la Consejería será previo y vinculante, en caso de ser desfavorable, a la licencia urbanística (art. 148 Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid).

2. Exigencias generales.

Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9/2001 así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la zona.
- Descripción de la finca que aporte 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 necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/2000.
- Con el fin de asegurar la conservación del dominio público pecuario será de aplicación el artículo 14 de la Ley 8/1998, de 25 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, para aquellas parcelas colindantes con vías pecuarias que soliciten cualquier tipo de obra (mayor o menor).

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 cerramiento, cubiertas, carpintería y/u cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso y su tratamiento, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de instalación no lo hagan necesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del Suelo Urbanizable del presente Plan a la escala 1/1 0.000.

Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada nunca inferior a la de 1/5.000.

El del Catastro Parcelario del municipio se aportará asimismo como documentación complementaria.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

BOCM-20101204-10

3. Exigencias particulares.

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio -circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 8.2.4.

Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a sesenta metros al borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma o por su zona de policía.

En los casos de antenas deben cumplir los retranqueos a linderos, con una distancia mínima de 10 metros, o la altura de la torre si esta es mayor de 10 metros.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa á la acreditación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, así mismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de licencia de obras, En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se 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.

Serán de consideración para todas estas actuaciones la normativa aplicable del Sector aeronáutico, así como de afección acústicas recogidas en el artículo 7.6.1. de las presentes Normas Urbanísticas. Asimismo la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc) que se encuentre dentro de la zona de Servidumbre Aeronáutica Legal (ver plano 01a del Plan General) requerirá autorización favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29,30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente dentro de la isófona 60-50 existe una incompatibilidad de los usos residenciales y de los rotacionales educativos o sanitarios. Todo lo anterior ajustándose al informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil al Plan General que se incluye en su Estudio de Viabilidad.

3.4.6. Licencias de obra menor.

Las licencias de obra menor se referirán a los tipos de obras que se describen en el apartado 3.6 de este Capítulo:

- Que no afecten a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, tales como cimentaciones y estructuras.
- Que no afectan globalmente a las instalaciones fundamentales de las edificaciones tales como climatizaciones, seguridad, etc..., salvo cuando se trate de edificios unifamiliares.
- Que no tengan incidencia sustancial en la composición de fachadas o aspecto externo de las parcelas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Y que por su escasa entidad, tal y como se relaciona en las descripciones de obras posibles del apartado 3.6, no sea preciso un proyecto completo firmado por técnico.

Para su concesión debe acompañarse a la instancia la siguiente documentación:

- 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 vivienda y de la parcela).
  Cuando se trate de las obras de elementos o instalaciones que ocupen mayor volumen se deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc, que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.
- Fotografía del estado actual del inmueble en todas sus fachadas y de la parcela interior y desde el exterior.
- Declaración del técnico o técnicos facultativos que autoricen el proyecto de que este cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística aplicable.
- Seguridad y Salud, en su caso.

En todos los casos en que la modificación, reforma o reparación, o la realización de obras de carácter menor pudiera comprometer directa o indirectamente la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra de instalación a realizar, suscrito por técnico competente.

3.4.7. Licencia de actividad.

Se exigirá licencia de actividad que se tramitará previa o simultáneamente a la licencia de obras a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o por modificación del uso.

Para la concesión de estas licencias será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en el Reglamento de Espectáculos públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias, y en concreto la Ley Autonómica 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental, en lo que se refiere a la Evaluación Ambiental de Actividades incluido en el Anexo Quinto de dicha ley, asá como el RDL 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y la también Ley Estatal 42/2007, en lo referente a actuaciones en la ZEPA (art. 45).

BOCM-20101204-10

La concesión de las licencias de actividad se solicitará en los siguientes términos:

- **Instalación de actividad inocua.**

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Plano o croquis de situación parcelaria a escala adecuada.
3. Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
4. Planos o croquis a escala de la distribución del local con indicación de mobiliario, elementos industriales, aparatos de aire acondicionado, etc.
5. Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, situación, superficie total del local, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico-sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.
6. Fotocopia de la licencia en vigor si se trata de cambio de actividad.
7. Alta en el I.A.E.

- **Instalación de actividad calificada.**

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad calificada, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación.

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados, fechada y suscrita por el interesado.
3. Dos ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y con el siguiente contenido mínimo:

3.1 Memoria que incluya:

a) Localización y descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
b) Descripción detallada del local o edificio.
c) Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos ...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia. Si se trata de una actividad catalogada como potencialmente contaminante por ruido o vibraciones, el proyecto técnico deberá contener la información exigida por la normativa vigente en la Comunidad de Madrid, en la materia.
d) Descripción detallada de las condiciones o instalaciones de confort e higiénicas exigidas por la normativa sectorial y municipal.
e) Descripción de las condiciones técnicas sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos que por la naturaleza de actuación se requiera.
f) Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
g) Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
h) Memoria ambiental detallada, conforme al artículo 44.1 de la Ley 2/2002, cuando se trate de actividades que tengan que someterse a Evaluación Ambiental por incluirse en el Anexo Quinto de la citada Ley.
i) I.A.E.

3.2 Planos:

a) Plano de situación a escala adecuada, señalando la finca objeto de la licencia.
b) Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.
c) Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.
d) En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, rótulos luminosos, etcétera.

3.3 Presupuesto por capítulos de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.

4. Hoja de encargo de la dirección facultativa.

- **Actividades que se podrán considerar inocuas.**

Se podrán considerar como actividades inocuas aquellas actividades que no superen los límites generales o límites particulares que se definen a continuación:

Limitaciones generales.

Se podrán considerar como actividades inocuas las actividades que no superen alguno de los límites generales siguientes y no se encuentren relacionadas en Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, ni en el anexo 3 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid.

- Nivel de riesgo bajo, conforme a los criterios establecidos en los reglamentos y normativas de protección contra incendios vigente.
- Inexistencia de zonas peligrosas, conforme a los siguientes criterios:
- Cuartos de baterías de acumuladores de tipo no estanco centralizadas.
- Zonas destinadas a taller de mantenimiento, almacén de lencería, de mobiliario o de cualquier producto combustible cuando el volumen total de la zona es superior a 400 m3.
- Salas de transformador con potencia instalada superior a 100 KV A.

BOCM-20101204-10

- Sala de grupo electrógeno con potencia nominal instalada superior a 200 K VA.
- Potencia motriz total de 15 CV en actividades en edificio exclusivo y 6 CV en el resto de los casos.
- Potencia frigorífica de equipos autónomos de aire acondicionado de 12.500 frig/hora, en locales de edificios exclusivos no residenciales, y 6.000 frg/hora en el resto de los casos.
- Generadores de calor de 25.000 Kcal/hora.
- Hornos eléctricos de pastelería y bollería de 1 OKV. Torres de refrigeración.
- Instalaciones radiactivas de cualquier categoría, incluso generadores de Rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental.

Limitaciones particulares.

De igual forma se considerarán actividades inocuas aquellas que no superen alguno de los siguientes límites particulares.

1. Uso residencial.
   - Dotaciones de servicios obligatorias en los edificios.
2. Uso industrial.
   - Con superficie construida menor a 350 metros cuadrados en edificios exclusivos, o a 150 metros cuadrados en el resto de las situaciones, siempre que no se encuentren incluidas en los límites generales.
3. Garajes aparcamientos.
   - Garajes aparcamientos con capacidad para albergar menos de 5 vehículos o con 125 metros cuadrados de superficie
   - En todo caso, los aparcamientos mecánicos tendrán la consideración de actividades calificadas.
4. Uso de servicios terciarios y comerciales.
   - Tipo equipamiento comercial: categoría pequeño comercio con superficie menor de 350 metros cuadrados con excepción:
     - Venta de carne y/o productos cárnicos elaborados y carnicería salchichería y carnicería charcutería.
     - Venta de productos de la pesca frescos y/o elaborados.
     - Venta de aves, huevos y caza, frescos y/o elaborados; asador de pollos. Venta con elaboración de helado y horchata.
     - Venta con elaboración de platos preparados.
   - Otros servicios terciarios: con superficie menor de 200 metros cuadrados construidos, excepto guarderías, academias de música, baile y danza, gimnasios y establecimientos para fiestas infantiles.
5. Uso de servicios de equipamientos:
   - Con superficie construida menor de 350 metros cuadrados.

3.4.8. Licencia de primera ocupación.

Una vez terminadas las obras de nueva edificación y previamente a la ocupación de cualquier edificio se solicitará al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la documentación enunciada en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias.

Será requisito indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación que la urbanización que afecte a esta edificación esté totalmente terminada. Podrá, no obstante, otorgarse licencia de primera ocupación en el caso de que aún resten por ejecutar pequeñas partes del pavimento de calzada o acera al que dé frente la parcela, siempre que se retenga el aval correspondiente y se garanticen las condiciones de seguridad.

3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura.

Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento.

También quedan sujetas a la licencia de funcionamiento o apertura cualquier cambio de uso, exigiéndose en su caso la tramitación específica de los procedimientos que por razón de la actividad corresponda.

Está sujeto a licencia de funcionamiento el ejercicio de toda actividad considerada como calificada y la puesta en marcha de las instalaciones para lo que se haya otorgado dicha licencia de actividad.

La licencia de funcionamiento o puesta en marcha se solicitará por los titulares de las licencias de instalación de actividades, con carácter previo al ejercicio de las mismas o a su puesta en marcha mediante presentación de la siguiente documentación, con independencia de la documentación que se requiera dependiendo del tipo de actividad.

1. Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.
2. Certificado del técnico competente donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la normativa que le sea de aplicación.
3. Plan de revisiones periódicas a realizar por la entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
4. Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
5. Planos Finales de instalaciones y medidas correctoras adoptadas.
6. Presupuesto corregido en función de la obra realizada.
7. Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación)
8. Fotografías de los cuadros y cuartos de instalaciones.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

- **Licencias industriales.**

Para conceder las licencias de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este estudio formará parte del proyecto presentado en cumplimiento de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

BOCM-20101204-10

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc.), podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garantizan la transmisión máxima permitida por la Ordenanza así como por el Decreto 78/1999.

- **Licencias en locales.**

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con la definición del tipo de uso o actividad, y con los datos siguientes:

- Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones {n° de unidades, potencias, etc.)
- Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.
- Descripción de las medidas correctoras aplicadas {aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc..), tanto de las fuentes como del local.

Una vez instalados los equipos, se acompañarán de Certificado del instalador, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, debiéndose reflejar en el Certificado los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza así como por el Decreto 78/1999, ya sea a vía pública o al local o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento, en el horario que éste estime oportuno.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico v la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

3.4.10. Licencia de implantación de usos.

Para la implantación de usos compatibles en edificio exclusivo (usos alternativos) en ordenanzas con otro uso principal o característico se presentará un proyecto de viabilidad de dicho usos en el que se estudie como el nuevo uso solicitado incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El órgano competente para otorgar la licencia, previo los informes técnicos urbanísticos y de actividades, y la información pública de 15 días, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Durante la información pública se notificará a todos los propietarios de las parcelas colindantes para que en un plazo de 15 días examinen el expediente administrativo. Estos cambios de usos no podrán incrementar la edificabilidad de la parcela y se deberá regir por la ordenanza del uso principal o característico.

3.5. TIPOS DE OBRAS EN LA EDIFICACIÓN.

A los efectos la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obra a realizar en la edificación:

3.5.1 Obras de demolición.

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

3.5.2 Obras en los edificios preexistentes.

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- **Obras de restauración**, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- **Obras de conservación,** son aquellas cuya finalidad es la de mantener en edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- **Obras de consolidación,** son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- **Obras de rehabilitación,** son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:

Obras de acondicionamiento, que son aquellas que mejoran las condiciones habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.

Obras de reestructuración, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.

- **Obras exteriores,** son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- **Obras de reconfiguración,** son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

3.5.3 Obras de nueva edificación.

Comprende las siguientes obras:

- **Obras de sustitución,** son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- **Obras de nueva planta,** son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- **Obras de ampliación,** son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

3.5.4 Obras especiales.

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- **Obras de reconstrucción,** que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- **Obras de recuperación tipológica,** que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

3.6. ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS MENORES.

La distinción entre las obras sujetas a licencia de obra mayor, respecto a las consideradas a obra menor, por su escasa entidad, se realiza estableciendo el alcance y características de las "obras menores", entendiendo el resto de obras como "obras mayores".

BOCM-20101204-10

Estas obras menores son las siguientes:

3.6.1. Obras menores de urbanización.

- **Movimientos de tierras superficiales**, en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni afecten a elementos arbolados o vegetales, y que además no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- **Desbroces de calles y caminos**.
- **Vaciados de terrenos** que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- **Acometidas a parcelas** de los diferentes servicios.
- **Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras**, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- **Demolición, construcción y reparación de vados o rebajes en las aceras.**
- **Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos**, con la acreditación de su escasa incidencia en el paisaje, en la imagen urbana y en la visibilidad de la circulación viaria, y con las autorizaciones de los colindantes cuando pueda afectar la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
- **Pavimentaciones de calles interiores o particulares**.
- **Obras de urbanización y ajardinamiento del interior de parcela**.
- **Talas de árboles**, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
- **Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano**, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente.

3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares.

- **Kioscos,** cuando su superficie sea inferior a 15 metros cuadrados, y tengan características de edificación desmontable.
- **Carpas,** siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días.
- **Colocación de casetas prefabricadas provisionales** de una planta y superficie inferior a 25 metros cuadrados.
- **Carteles y anuncios publicitarios,** con las limitaciones de protección que se establecen en el presente Plan.

3.6.3. Obras menores de usos complementarios.

- **Estanques** decorativos con volúmenes de agua inferiores a 15 m^3.
- **Piscinas,** en parcelas de uso unifamiliar con volúmenes de agua inferiores a 15 m^3.
- **Toldos de Estacionamientos**, siempre y cuando tengan una terminación en material de brezo o similar en las edificaciones unifamiliares, o con materiales que acrediten su adecuación ambiental en el resto de los supuestos y se realicen con elementos estructurales ligeros. No se autorizarán cuando el elemento en cualquiera de sus puntos supere la altura máxima del cerramiento de parcela.
- **Instalaciones deportivas**, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención ni cerramientos perimetrales macizos.
- **Cenadores y pérgolas** aislados, de estructura ligera, de una planta y superficie construida inferior a 25 m^2.
- **Instalaciones de juego de niños.**
- **Muros de contención,** que no superen una altura vista de 50 centímetros.
- **Cerramientos y vallados de parcelas.**
- Formación de jardines en espacios públicos.

3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones.

- **Apertura de huecos** en paramentos verticales, siempre que el edificio no esté protegido y no afecten a muros de carga o elementos estructurales de la edificación y que no supongan una alteración de la composición global de la fachada.
- **Modificación de aleros.**
- **Colocación de remates e instalaciones** de pequeña entidad **en cubiertas,** tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc...
- **Reparación de cubiertas.**
- **Modificación de huecos y carpinterías exteriores,** siempre y cuando tengan carácter puntual.
- **Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.**
- **Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles.**
- Colocación de **pérgolas** adosadas a edificaciones existentes.
- Instalación de **cerramientos acristalados**, tanto horizontales como verticales, adosados a edificaciones existentes.
- **Rejas y toldos.**
- **Colocación de postes de todo tipo.**

3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Acabados.
- Obras de mejora, sustitución o reparación de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.

3.6.6. Obras menores de edificaciones auxiliares de escasa entidad.

Tendrán está consideración las siguientes obras:

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras, leñeras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 10 m2.

3.6.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.

Tales como:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en el que requerirán la firma de técnico responsable.

BOCM-20101204-10

- Colocación de grúas-torre, ascensores y otros aparatos elevadores de la construcción, siempre con la firma de técnico responsable, aunque no necesite proyecto.
- Instalación, colocación y construcción de barracas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

3.7. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

Las actuaciones que precisen evaluación Ambiental o Evaluación de Impacto Ambiental se someterán al procedimiento al que se refiere la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así como el RDL 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

- **Fines**

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental deberán analizarse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio ambiente.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados etc., y su efecto sobre el paisaje.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos, vertidos o emisión contaminante. El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

- **Método**

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema:

- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.
  En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto del tipo ambiental como de tipo paisajístico, cultural, social, urbano, económico, etc. Con descripción de la “alternativa cero”.
- Identificación de los elementos del proyecto.
  En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.
  Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- Valoración de las alternativas.

Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción, explotación o funcionamiento se detecten. Las alternativas planteadas deberán ser técnicamente viables y adecuadas al fin del proyecto.

- **Resolución**

A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, el Órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor o interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

CAPITULO 4: NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.

4.1. DETERMINACIONES GENERALES.

4.1.1. Objeto

El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los mismos.

El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las distintas zonas que lo integran, salvo aquellos ámbitos cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en estos.
b) En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen.
c) En el suelo no urbanizable de protección, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

4.1.2. Ámbito de aplicación

Las condiciones generales o específicas de los usos serán de aplicación:

- a las zonas reguladas por una norma particular u ordenanza en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece en el Plan General,
- a las áreas de planeamiento incorporado o de desarrollo del Plan General, pudiendo contener estas últimas determinaciones que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Capítulo.

4.2. CARACTERÍSTICAS Y GRUPOS DE USOS URBANÍSTICOS.

4.2.1. Modo de definición de los usos urbanísticos

Se entiende por uso urbanístico el destino que tienen, o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

- **Concreción espacial.**

Las superficies edificables se definen por el destino que pueden tener las edificaciones que sobre ellas se construyan.

En cambio, las superficies inedificables, es decir los espacios libres se determinan por el destino principal que tenga cada una de sus superficies.

BOCM-20101204-10

Estas definiciones se realizan a través de la calificación de zonas que efectúan los Planes de Ordenación, ya sea el Plan General directamente o a través de Planes Parciales o Especiales.

- **Grupos de usos.**

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su destino funcional básico.

- **Tipos y subtipos de usos.**

Los tipos de uso corresponden a los diferentes destinos concretos que pueden tener cabida en cada uno de los grupos, distinguiéndose subtipos en función de su pormenorización.

- **Categoría de uso.**

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

- **Situación del uso.**

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

4.2.2. Grupos de usos.

Los Grupos de usos urbanísticos son los siguientes:

- **Grupo I.- Usos residenciales:** Comprende los usos destinados al alojamiento humano.
- **Grupo II.- Usos industriales :** Comprende los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos.
- **Grupo III.- Usos terciarios :** Comprende los usos de intercambio de mercancías y de prestación de servicios.
- **Grupo IV.- Usos de equipamiento rotacional:** Comprende los usos destinados a la prestación de servicios de interés social por parte de las administraciones públicas
- **Grupo V.- Servicios :** Comprende los usos destinados a la prestación de servicios de carácter técnico cuya gestión depende principalmente de administraciones, organismos o empresas públicas.
- **Grupo VI.- Usos de los espacios libres :** Corresponden a los usos de los espacios no edificables del medio urbano.
- **Grupo VII.- Usos en los espacios naturales:** Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.
- **Grupo VIII.- Usos en espacios libres protegidos:** Corresponden a los usos de las vías pecuarias que discurren por las distintas clases de suelo en el municipio.

4.2.3. Situaciones de uso.

Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- Situación **E - Exclusiva**: cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- Situación **B - Baja**: cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- Situación **I - Inferior**: cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir, planta baja o planta sótano y semisótano.
- Situación **C - Compartida**: cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- Situación **D - Doméstica**: cuando se puede compartir el uso con las viviendas.

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la ordenanza particular.

- **Edificios residenciales en situación C**

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, tipo, subtipo o categoría, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a los locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios (Grupo III) sobre viviendas, excepto oficinas de Categoría 1ª.

En el caso de residencial multifamiliar, los tipos de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

Cada uno de los usos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso y que le fuesen de aplicación.

4.3. NIVELES Y DIFERENCIACIÓN URBANÍSTICA DE LOS USOS.

4.3.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de su clasificación.

- **Suelo Urbano**

La calificación de las superficies de suelo urbano supone la asignación de usos pormenorizados, con la denominación de "zona" a cada ámbito de aplicación de una ordenanza concreta.

- **Suelo Urbanizable**

El Plan General establece la determinación del uso global sobre cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable, remitiendo a figuras de planeamiento de desarrollo la definición de la ordenación pormenorizada y la consiguiente concreción de las zonas de ordenanza. Este uso global se mantendrá como mayoritario respecto a otros usos posibles (más de un 50% de la superficie neta de suelo de parcelas lucrativas y más de un 50%de la superficie edificable lucrativa del sector). Los usos que se implanten en el sector distintos del uso señalado por el Plan General como global, y siempre que no se recojan como compatibles en la ordenanza de aplicación sobre las zonas resultantes definidas en el planeamiento de desarrollo, deberán situarse en parcela independiente limitada exclusivamente por viario o por espacios libres públicos.

Las limitaciones impuestas a la implantación de usos en un sector, distintos al uso global señalado por el Plan General, tendrá siempre la siguiente limitación:

- En los sectores de uso global residencial no podrán implantarse los usos correspondientes al grupo II (Industria).
- En los sectores de uso global Industrial y terciario no podrá implantarse el uso correspondiente al grupo I (Residencial), con las excepciones del equipamiento público destinado a viviendas públicas o de integración social y las condiciones particulares de la ficha del sector.

BOCM-20101204-10

- **Suelo No Urbanizable**

Para el suelo clasificado como No Urbanizable, el Plan General establece directamente los usos permitidos en cada categoría en el epígrafe de "Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable" de estas Normas Urbanísticas (Capítulo 8), sin perjuicio de las condiciones que establezca la legislación sectorial pertinente.

4.3.2. Otros criterios de diferenciación de los usos.

Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian también en función de los siguientes criterios:

a) Por su importancia:

- **Uso global:** es aquel que se establece, con carácter de determinación estructurante, sobre cada Sector de suelo urbanizable o Ámbito de Actuación y Área Homogénea de suelo urbano, de forma que caracteriza sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. Entendiéndose por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal.
- **Uso principal o característico**: es aquel que se establece en el planeamiento como predominante en un sector, zona o parcela, por lo que podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros como fracción, relación o porcentaje de él.
- **Usos compatibles**: son aquellos que pueden coexistir con el uso principal, bien como parte o porcentaje del edificio principal o en situación de edificio exclusivo, sin perder ninguno de los usos las características y efectos que le son propios.

No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una ordenanza particular se admita un determinado uso como alternativo en edificio exclusivo (situación E), éste podrá sustituir al uso principal en las condiciones específicas que, en su caso, se articulen al efecto. A tales efectos, su implantación requerirá la tramitación de un Plan de Implantación de Usos (art. 3.4.10 NN.UU), que contendrá la justificación de que ese uso es necesario en el entorno en el que se pretenda ubicar y de que no produce alteraciones en el uso principal de la zona. El Plan requerirá, en el periodo de información pública, la notificación particularizada a los colindantes de tal manera que éstos puedan alegar. La suma de superficies de parcelas calificadas en esta situación no superará el 25% del área homogénea de ordenanza de aplicación.

- **Uso provisional:** se podrán autorizar usos con carácter provisional, conforme al artículo 13.3.a) del TRLS (RDL 2/2008), siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización con las condiciones señaladas anteriormente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- **Usos complementarios:** son aquellos que se permiten con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complementen, en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable del edificio donde se ubica. En el caso de parcelas de equipamiento dotacional, el uso principal o compatible que se complementa existirá en una porción mínima del 75%. Todos los usos compatibles con el principal podrán ser complementarios. Se considera la localización de los usos complementarios en planta baja e inferior a la baja (Situación I)
- **Usos prohibidos:** son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos. Su previsión 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, compatibles y complementarios.

b) Por su utilización:

- **Usos públicos:** Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.
- **Usos privados:** son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

4.4. FORMA DE REGULACIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS.

Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos previstos por el planeamiento, sin perjuicio de las condiciones que señale la legislación sectorial pertinente. En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

1º. Condiciones generales aplicables a los usos pertenecientes a un **Grupo**.

2º. Condiciones específicas aplicables únicamente al **Tipo de uso**.

En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.

3º. Condiciones que resultan de **la Legislación Sectorial** aplicable a cada uso.

4º. Condiciones específicas de uso determinadas por las **Ordenanzas Particulares** del suelo urbano o, en su caso, por los Planes Parciales o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.

5º. Condiciones particulares de cada ámbito señaladas en las **Fichas de Ordenación y Gestión**.

- **Reglas de aplicación**

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

- La autorización de un tipo de uso en las ordenanzas particulares conlleva la autorización de todos los subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones y ordenanzas.
- A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Ordenanzas Particulares con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.
- Las condiciones generales o específicas de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que se regulan en este Capítulo. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
- En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación y, en particular, las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

BOCM-20101204-10

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento Técnico, así como en el resto de protecciones establecidas en el Capítulo 7 de las presentas Normas Urbanísticas.

4.5. GRUPO I.- USOS RESIDENCIALES.

4.5.1. Condiciones generales de los usos residenciales.

- **Definición:** Uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- **Aplicación:** Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación, ampliación y reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
- **Programa mínimo de las viviendas:** El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de salón-comedor, cocina, dormitorio doble y baño, con una superficie útil total tal que la suma de todas las estancias sea superior a 45 m^2, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a 2,00 metros.

Asimismo, se establecen como dimensiones de superficie útil mínima por pieza de alojamiento de vivienda las siguientes:

- Cocina: 6 m^2 y una anchura mínima de ciento sesenta (160) centímetros.
- Salón-comedor: 16m^2 en vivienda de tres o menos dormitorios y 22 m^2 en vivienda de más de tres dormitorios. En ambos casos el ancho mínimo será de doscientos setenta (270) centímetros, siendo su forma tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no inferior a tres (3) metros.
- Dormitorio: 7 m^2 de superficie útil, incluyendo armarios empotrados, los individuales y 10 m^2 los dobles. En el dormitorio individual el ancho mínimo será de doscientos (200) centímetros y en el doble de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Baño (inodoro, lavabo, y ducha o bañera): 3 m^2.
- Aseo (inodoro y lavabo): 1,5 m^2.

El ancho libre mínimo de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos en los pasillos que no disminuyan su ancho en más de 15 cm, siempre que su longitud no supere los 30 cm y no estén enfrentados a una puerta.

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.

Se permite la agrupación de salón y cocina en viviendas de dos o menos dormitorios. La superficie útil mínima de la pieza será, al menos, la resultante de sumar la superficie útil mínima de las piezas que se agrupan.

En el uso residencial multifamiliar deberá justificarse un lugar para tender la ropa y que ésta no sea visible desde el exterior, con las condiciones señaladas en el apartado 5.7.4 de estas Normas.

- **Condiciones para que se considere vivienda exterior.**

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior.

Tendrá la consideración de vivienda exterior y, por lo tanto, cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 m, o dé frente a patio cerrado o abierto que tenga situada a más de 8 m de distancia otra edificación, pudiendo inscribirse en él un círculo de 8 m de diámetro.

La pieza habitable situada en esta fachada, en ambos casos, tendrá una superficie útil superior a 12 m^2 y se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a 2,50 m.

En cualquier caso, toda vivienda debe cumplir las condiciones de accesibilidad y de seguridad que, en materia de prevención de incendios, determine el DB-SI Seguridad en caso de Incendios (CTE. RD 314/2006, de 17 de marzo) y toda la normativa sectorial aplicable.

- **Piezas habitables en el uso residencial.** Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar o comedor, excluyendo, por lo tanto, los baños, aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares. La cocina podrá ser considerada pieza habitable si cumple las condiciones de ventilación exigidas más adelante.
- **Condiciones de habitabilidad.** Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes Normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid (Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Pública: BOCM 05/05/1997).

En sótanos y semisótanos se prohíben los usos de cuarto de estar, dormitorios, cocina y vívideros en general.

- **Condiciones de ventilación e iluminación**

- Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de “pieza exterior” (definida en el apartado 5.6.8 de estas NN.UU.) y, deberá disponer de ventilación e iluminación natural.

Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al 15% de la superficie útil de la pieza habitable, con la excepción de los situados bajo cubierta que podrán reducir esta superficie a un 10% cuando se trate de ventanas inclinadas.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al 10% de la superficie útil de la pieza.

- La ventilación de piezas no habitables, tales como baños, aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc., podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada. Cuando la cocina sea considerada pieza no habitable, su ventilación se conducirá hasta la cubierta y su cálculo se justificará en proyecto disponiendo detector de incendios.
- Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo que las condiciones de ventilación e iluminación se resuelvan mediante patio inglés.
- No podrán ubicarse viviendas independientes en las plantas sótanos ni en las plantas semisótanos.

BOCM-20101204-10

- Las escaleras en edificios de vivienda multifamiliar, situadas sobre rasante, contarán con ventilación e iluminación natural, a través de huecos de superficie suficiente practicados preferentemente en los descansillos o mesetas de las escaleras. En una superficie mínima de 1,00 m2 por planta. Excepcionalmente, cuando la escalera únicamente salve una planta de altura y se encuentre al completo a una distancia inferior a 8,00 metros de la fachada de la que recibe iluminación, la iluminación y ventilación de la escalera podrá resolverse mediante puerta de acceso acristalada en planta baja.

• **Condiciones de servicios e instalaciones.**

- De agua: Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
- De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- De red de saneamiento: Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes a través de la conexión con la red municipal existente.
- De calefacción: La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- De servicios: Los edificios de vivienda multifamiliar con un número mayor o igual a cuatro (4) viviendas deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

• **Altura libre de piso:** La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de 2,50 metros al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,20 en piezas no habitables.

En el caso de piezas ubicadas bajo escaleras y cubiertas o planos inclinados continuos, al menos dos tercios de la superficie útil de la pieza deberá contar con una altura superior a 2,00 m, debiendo alcanzar la altura mínima (2,50 o 2,20, según el caso) en algún punto.

• **Dimensiones de los huecos de paso:** Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 202 cm de altura y 82,50 cm de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 202 cm de altura, de 62,50 cm de anchura para los cuartos de aseo y 72,50 cm para el resto de las piezas.

• **Accesos comunes a las viviendas:** En edificios de vivienda multifamiliar se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior o través de espacios comunes.

En todo el recorrido de acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo su ancho mínimo de 1,00 metro. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70,00 cm por 100 cm.

Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 1,00 metro cuando por ellas se acceda a un máximo de 10 viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta un máximo de 30, su ancho será, al menos, de 1,10 metros; y cuando se acceda a más de 30 viviendas se dispondrán de dos escaleras con anchura mínima de 1,00 metro o una sola de 1,30 metros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de 16 peldaños ni menos de 3. Tendrán una huella (h) con anchura mínima de 28,00 cm y una tabica (t) de altura no superior a 18,50 cm, ajustándose a la proporción 2t + h = >54 y <70. En las escaleras de vivienda colectiva se prohíben los peldaños compensados.

En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 30 viviendas y uno más por cada 15 ó fracción.

Serán de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su Reglamento Técnico (Decreto 13/2007, de 15 de marzo), así como la normativa aplicable de prevención de incendios.

• **Condiciones que deben cumplir los usos compatibles y complementarios al residencial.**

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

a) Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Sin perjuicio de que las ordenanzas particulares o las normas de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda.
- No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles.

b) Condiciones de los talleres artesanales domésticos

Sin perjuicio de que las ordenanzas particulares o las normas de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los talleres artesanales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.
- La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a 1/3 de la superficie útil de la vivienda.
- Su situación será en planta baja o inferiores a la baja.
- No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles.

• **Condiciones de la vivienda protegida:** Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica. En estos casos el programa mínimo de las viviendas se considera sólo orientativo, siendo de aplicación la regulación específica de cada tipo de viviendas de protección pública y pudiendo reducirse su tamaño por los tipos de vivienda que así lo requieran.

4.5.2. Tipo de usos residenciales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones específicas, se distinguen los siguientes tipos:

BOCM-20101204-10

TIPO 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso independiente desde la vía pública o espacio libre.

- **Dotación de aparcamiento**
  Se exigirán dos plazas de aparcamiento en interior de parcela por cada vivienda unifamiliar libre y una plaza en el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y cumpliendo siempre los 1,5 plazas por cada 100 m^2 edificables.

TIPO 2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda con acceso común desde la vía pública o espacio libre.
Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos clases:

a) Viviendas protegidas: cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

b) Viviendas libres: cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

- **Dotación de aparcamiento**
  Se exigirá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento en interior de parcela por cada 100 m^2 de superficie construida.

4.6. GRUPO II.- USOS INDUSTRIALES.

4.6.1. Condiciones generales de los usos industriales.

- **Definición.** Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
- **Regulación.** Los usos industriales cumplirán la normativa sectorial y ambiental vigente, así como las normas de protección del Capítulo 7 de estas Normas.

En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.
En el caso de de que varias actividades industriales compartan un mismo edificios, los nuevos usos terciarios que se vayan a implantar, compatibles con el uso industrial, modificarán el coeficiente de homogeneización fijado para el uso industrial (0.56), por el fijado por el Plan General para (Comercial con Industrial: 0.96); debiendo previamente monetarizarse el incremento de aprovechamiento en convenio urbanístico.

- **Condiciones estéticas.** Cualquier uso industrial integrado en una zona residencial o de servicios cumplirá las condiciones estéticas de la edificación que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Asimismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural, las cuales se establecen en el Capítulo 7 de las presentes Normas.

- **Características constructivas.** Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle. De la misma forma, las dimensiones de los locales, la circulación interior y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.
- **Piezas habitables.** Se consideran piezas habitables en los usos industriales todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo. Deberán contar con ventilación e iluminación natural.
- **Servicios de aseos y vestuarios.** Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha y una superficie total mínima de diez (10) metros cuadrados.

Las duchas estarán preferentemente situadas en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.
Las cabinas de los inodoros o duchas tendrán unas dimensiones mínimas de 1 x 1,20 metros, y doscientos diez (210) centímetros de altura. Dispondrán de vestíbulo o zona de aislamiento de, al menos, la misma superficie.
Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa.
Todos los centros de trabajo contarán, asimismo, con cuartos vestuarios debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.
Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.
Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa y el calzado.
A los trabajadores que realicen trabajos marcadamente sucios o manipulen sustancias tóxicas se les facilitarán los medios especiales de limpieza necesarios en cada caso.
Los suelos, paredes y techos de los retretes, lavabos, duchas, cuartos vestuarios y salas de aseo serán continuos, lisos e impermeables, en colores claros y con materiales que permitan la fácil limpieza y desinfección necesaria.
Todos sus elementos, tales como grifos, desagües y alcachofas de duchas estarán siempre en perfecto estado de funcionamiento y los armarios y bancos aptos para su utilización.
Queda prohibido utilizar estos locales para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

- **Altura libre mínima.** La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros.
- **Escaleras.** Las escaleras de circulación general tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.
- **Locales en semisótano o sótano.** Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará en planta baja y tendrá respecto a éste un carácter secundario, como almacenes, servicios higiénicos, cuarto de instalaciones, etc. La altura mínima no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- **Ventilación e iluminación.** Se exige ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior al 15% de la superficie útil del local.

BOCM-20101204-10

- **Acondicionamiento de locales. Evacuación de aire.** Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir elemento discordante de la composición.
- **Evacuación de humos y gases.** La evacuación de gases, polvos, vapores y humos, productos de combustión o de actividades, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un (1) metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de quince (15) metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) kilocalorías.
- **Dotación y localización de la carga y descarga.** Los usos de producción y almacenaje que superen los 500m^2 edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga de superficie útil 25,00 m^2 en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres en el perímetro de un metro, lo que constituye la unidad de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000m^2, deberá duplicarse dicho espacio e incrementarse en una unidad por cada 500 m^2 más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno.

- **Dotación de aparcamientos.** Se exigirá 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie edificable, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

Todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

- **Recogida de basuras y vertidos.** Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero, o a un punto limpio industrial, por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado 7.7.2 de las presentes Normas.

- **Categorías.** Para todos los usos industriales se establecen las siguientes categorías:
  - Categoría **1ª.- Reducida**, inferior a 200 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **2°.- Pequeña**, entre 200 y 1.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **3ª.- Mediana**, entre 1000 y 5.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **4ª.- Grande**, entre 5.000 y 20.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **5ª.- Complejos**, superior a 20.000 m^2 de superficie edificable.

En las industrias-almacén, agropecuarias o especiales, forman también parte de cada una de las categorías las superficies de parcela, correspondiendo a cada una de ellas las siguientes:

- **1ª**.- Hasta 500 m^2 de parcela
- **2°**.- Entre 500 m^2 y 5.000 m^2 de parcela
- **3ª**.- Entre 5.000 m^2 y 20.000 m^2 de parcela.
- **4ª**.- Entre 20.000 y 100.000 m^2 de parcela
- **5ª**.- Superior a 100.000 m^2 de parcela.

4.6.2. Tipos de usos industriales.

TIPO 1.- INDUSTRIA TALLER

Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados.

- **Compatibilidad.** Cuando se autorice en compatibilidad con los usos residenciales sólo será posible en el caso de la ordenanza de casco multifamiliar, debiendo situarse en Planta Baja o inferiores.
- **Altura libre mínima.** La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros. Para las actividades de tipo artesanal en locales situados en edificios de viviendas, la altura mínima será de doscientos ochenta (280) centímetros. En locales construidos con anterioridad a la aprobación del PG que no dispongan de la altura establecida anteriormente, se autorizarán licencias de apertura si el local cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que la altura del local no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Que para ese local se haya otorgado al menos una licencia de instalación para cualquier uso con anterioridad a la aprobación del Plan General.

c) Que la actividad a instalar pueda calificarse de inocua.

- **Condiciones específicas de los locales destinados a taller de automóvil.**

Los talleres de automóvil, además de las condiciones establecidas en las disposiciones vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes, no pudiendo superar los niveles máximos de ruido, incluso para los espacios que previsiblemente deban permanecer abiertos, y se ajustarán en todo caso a lo establecido en la normativa que les sean de aplicación en materia de protección contra la contaminación acústica.
- En general, los tallares de chapa y pintura se albergarán en edificio exclusivo, o en planta baja cuando no exista vivienda en la planta superior y se garanticen las necesarias condiciones de aislamiento y protección. El Ayuntamiento podrá, opcionalmente, autorizar la persistencia de los actualmente existentes cuando se soliciten cambios de titular, imponiendo, en estos casos, las medidas correctoras necesarias.
- En los locales que formen parte de los edificios de viviendas la potencia instalada no excederá de veinticinco (25) CV.
- El almacenamiento de vehículos usados para desguace, etc., únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.
- Los locales se establecerán en plantas bajas de edificios. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá, respecto a éste, un carácter secundario, como almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, etc.
- La altura libre mínima de estos locales será de tres (3) metros. Los semisótanos o sótanos unidos a la planta baja dispondrán de una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

BOCM-20101204-10

- Se habilitarán vestuarios y aseos con inodoro, lavabo y ducha, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo. Las cabinas de los inodoros o duchas tendrán unas dimensiones mínimas de 1 x 1,20 metros y doscientos diez (210) centímetros de altura. Dispondrán de vestíbulo o zona de aislamiento de, al menos, la misma superficie.
- Se exigirá ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de ventilación deberán ser permanentes e independientes del hueco de la entrada o acceso. En el caso de ventilación artificial se asegurará una renovación mínima de aire de quince (15) m3/h m2 de superficie del taller.
- Los locales dispondrán de insonorización adecuada al nivel de ruidos que generará la actividad, según se disponga en la normativa en la materia que le sea de aplicación, evitando transmisiones al medio ambiente exterior o interior.
- Los locales destinados a instalación de accesorios del automóvil, tales como aparatos de radio, neumáticos, lunas, tapicerías, etc., y reparación de motocicletas, se considerarán talleres del automóvil en lo referente al cumplimiento de sus condiciones de uso.
- Los locales tendrán una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados y dispondrán dentro del mismo de una plaza de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados.
- Los talleres de automóviles deberán disponer de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 25 m^2 de superficie útil del taller. Las plazas deberán estar claramente delimitadas y numeradas.
- Además del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de las disposiciones vigentes, se exigirán las siguientes:

a.En locales con superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados se instalarán bocas de agua contra incendios de cuarenta y cinco (45) milímetros, en número y situación tales que bajo su acción quede cubierta la totalidad de la superficie, con presión no inferior a 3,5 kg/cm2.
b.Extintores portátiles de eficacia 13A-89B por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie del local.
c.Los recorridos de evacuación hasta la salida no serán superiores a veinticinco (25) metros. Se exigirán las puertas de emergencia que fueran necesarias para el cumplimiento de esta condición.

TIPO 2.- INDUSTRIA ALMACÉN

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinadas a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos, así como talleres artesanales.
Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

- Condiciones específicas. Excepto en el caso de las zonas industriales, no se permite el almacenamiento de materiales o productos visibles desde la vía pública o espacio libre público, debiendo, en todos los casos, situarse preferentemente en el interior de los locales o debidamente protegidos.

TIPO 3.- INDUSTRIAS DE ELABORACIÓN

Corresponde a usos industriales ubicados en instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

TIPO 4.- INDUSTRIA AGROPECUARIA

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a actividades de almacenamiento, talleres o de elaboración, vinculados directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

- Condiciones específicas. Los usos de industrias agropecuarias podrán estar por sus características situados en el medio natural en función de las condiciones que se señalan en el Capítulo 7 de estas Normas.

TIPO 5.- INDUSTRIA MINERA

Corresponde a usos industriales ubicados en instalaciones, locales o espacios destinados a industrias o actividades que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.
Las actividades extractivas de áridos, previamente a su autorización por el órgano medioambiental competente, requerirán la declaración de utilidad pública o interés social por parte del Pleno del Ayuntamiento y la formalización de un convenio de gestión que regule tanto los impactos directos (regeneraciones, reforestaciones, deterioro de caminos, nivel freático, etc.), como los indirectos (tráfico viario, contaminación acústica y atmosférica, etc), pudiendo establecerse un canon para el mantenimiento de los caminos públicos.
No se situarán a menos de 1.000 metros de la ZEPA, ni a menos de 500 metros de la variante de la M-111.

TIPO 6.- INDUSTRIAS ESPECIALES

Corresponde a aquellas industrias que por sus especiales características (incompatibilidad con otros usos industriales y terciarios) pueden estar situadas en suelos no urbanizables, en polígonos especiales con un nivel insignificante de edificación o, que por sus características específicas, pueden estar como usos provisionales en suelos urbanizables.

- **Subtipos.**

Subtipo **6.1.- Industrias de productos básicos de la construcción.**
Son aquellas que requieren la utilización de materias primas del suelo y del subsuelo y que por sus condicionamientos de transporte deben estar situadas cercanas al punto de extracción de estos materiales, tales como:
- Cementeras
- Ladrilleras
- Graveras, etc.

No se autorizarán en zonas urbanas ni urbanizables sectorizadas, ni a menos de 1.000 metros de estos suelos, ni de la ZEPA nº 139. Tampoco a menos de 500 metros de la nueva variante de la M-111.
Subtipo **6.2.- Industrias de fabricación especial.**
Son aquellas que se destinan a la elaboración o almacenamiento de productos y materiales de la construcción tales como plantas de hormigonado, marmolerías, etc., a las que se les exige una justificación específica de la solución del almacenamiento de materias primas por la emisión de humos y polvos, así como las soluciones de entrada y salida de camiones, pues se deben limpiar previamente en el interior de las parcelas, con el fin de asegurar que no produzcan molestias a las parcelas colindantes.

BOCM-20101204-10

No se autorizarán en zonas urbanas ni urbanizables sectorizadas, ni a menos de 300 metros de estos suelos. Tampoco se autorizan a menos de 1.000 metros de la ZEPA nº 139, ni a menos de 500 de la nueva variante de la M-111.

Subtipo **6.3.- Industrias de almacenamientos especiales.**

Son aquellas que se destinan al almacenamiento de productos terminados en grandes extensiones, sin prácticamente edificación, tales como cementerio de automóviles, almacenamiento de vehículos, contenedores, etc.

Sólo se autorizan en suelo no urbanizable cuando sean promovidos por las administraciones públicas. Se garantizará que no producen contaminaciones, y que no se visualizan los productos desde el espacio exterior, mediante la realización de apantallamientos verdes.

Subtipo **6.4.- Almacenamiento y reciclaje de productos industriales.**

Son aquellos que se destinan a reciclar los residuos sólidos industriales, eliminando así su almacenamiento en el viario de los polígonos y garantizando la sostenibilidad de los procesos productivos industriales.

4.7. GRUPO III – USOS TERCIARIOS

4.7.1. Condiciones generales de los usos terciarios

- **Definición:** Es un uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, actividades empresariales, gestión, actividades de intermediación financiera, alojamiento temporal, etc.
- **Aplicación:** Las condiciones que se señalan para el uso terciario serán de aplicación en obras de nueva edificación, ampliación y reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
- **Regulación:** Los usos terciarios cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por sus legislaciones sectoriales respectivas.
- **Piezas habitables:** Se entiende por pieza habitable en los usos terciarios todo aquel espacio que se destine a estancia de reuniones, área de trabajo permanente o alojamiento.
- **Aseos y vestuarios:** Serán de aplicación las condiciones específicas reguladas en el punto 4.7.2 para cada categoría.

Cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.7.2. Tipos de usos terciarios.

TIPO 1.- USOS COMERCIALES

Corresponden a los usos de suministro directo de productos al público mediante ventas al por menor y a la prestación de servicios directos al público en sus piezas habitables como sucursales bancarias, peluquerías, agencias de viajes o establecimientos similares asimilables al uso comercial.

- **Categorías**
  - Categoría **1ª.- Pequeño**. La superficie de venta (independiente o agrupada) destinada al uso es inferior o igual a 120 m^2, en el caso del comercio alimentario, y 500 m^2 si se trata de comercio no alimentario.
  - Categoría **2ª.- Mediano**. La superficie de venta (independiente o agrupada) está comprendida entre 120 m^2 y 750 m^2 si se trata de comercio alimentario, y entre 500 m^2 y 2.500 m^2 si se trata de comercio no alimentario.
  - Categoría **3ª.- Grandes superficies**. La superficie edificada es superior a 2.500 m^2. Quedan reguladas por su legislación sectorial específica.
  - Categoría **4ª.- Mercadillos**. Corresponde a usos comerciales que se realizan de forma esporádica en espacios al aire libre.
  - Categoría **5ª.- Supermercado.** La superficie de venta de comercio alimentario (independiente o agrupado) es superior a 750 m^2 y su superficie construida es menor a 2.500 m^2

A los efectos de las categorías anteriores, se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres públicos, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes.

- **Regulación.** El uso comercial se regirá por las condiciones señaladas en la reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones establecidas en el Decreto 130/2002, de 18 de julio, de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento para solicitud de licencia de grandes establecimientos comerciales.
- **Condiciones específicas de los usos comerciales**

Situación y circulación interior: Los locales comerciales sólo tendrán acceso por las plantas bajas. No podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

El sistema de circulación interior resolverá, como mínimo, las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y, así mismo, cumplirá las condiciones específicas que, en función de la categoría de comercio, establezcan las normativas sectoriales.

Disposición de accesos: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 5 m y una altura libre de 4 m.

Superficie de venta: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales.

Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

La zona de venta tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados.

BOCM-20101204-10

Almacenaje: Los locales en que se comercie con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionado, con una superficie de, al menos, el 10% de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías y una dimensión mínima de 3 m^2.

Servicios de aseo

Los locales destinados a comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- **Categoría 1ª.- Pequeño**. El comercio alimentario dispondrá, al menos, de un retrete y un lavabo hasta 20 m^2 de superficie de venta y uno por cada sexo a partir de esta superficie.

El comercio no alimentario dispondrá, al menos, de un retrete y un lavabo hasta 50 m^2 de superficie de venta y a partir de esta superficie por cada sexo y hasta una superficie de 500 m^2, se aumentará en un retrete y un lavabo más por sexo por cada 200m^2 de superficie o fracción superior a los 100 m^2. Con superficies superiores a 300 m^2, los aseos deberán ser de acceso público.

Al menos uno de los retretes y lavabos de cada sexo (de acceso público) deberá estar adaptado para el uso de minusválidos.

- **Categoría 2ª.- Mediano**. Si se trata de comercio alimentario se dispondrá al menos de un retrete y lavabo por cada sexo hasta 300 m^2, y un retrete y un lavabo más por cada sexo por cada 200 m^2 más o fracción superior a los 100 m^2. Con superficies superiores a 300 m^2 los aseos deberán ser de acceso público.

El comercio no alimentario dispondrá de al menos dos retretes y dos lavabos para cada sexo y se aumentará en un retrete y un lavabo más por cada sexo cada 200 m^2 o fracción superior a los 100 m^2 que exceda de los 500 m^2 de superficie de venta. Los aseos deberán ser de acceso público.

A partir de 1.000 m^2 de superficie de venta se dispondrá de un retrete y lavabo más de uso exclusivo adaptado para minusválidos.

En los dos casos los aseos serán de acceso público.

- **Categoría 3ª.- Grandes superficies**. Se dispondrá de un retrete y un lavabo por cada sexo cada 200 m^2 o fracción superior a 100 m^2. Los aseos deberán ser de acceso público. Se dispondrá de un retrete y lavabo más adaptado para minusválidos de uso exclusivo.

Con carácter general en los aseos de acceso público se deberán ubicar zonas especiales de cambio de pañal para bebés.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Las dimensiones mínimas de la cabina de inodoro así como del vestíbulo serán de 1 m x 1,20 m de superficie y doscientos diez (210) centímetros de altura.

Ventilación e iluminación: La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior al quince por ciento (15%) de la superficie útil del local. Se exceptúan las superficies de los locales que estén exclusivamente destinadas a almacenes, trasteros o pasillos.

Acondicionamiento de locales. Evacuación de aire.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir elemento discordante de la composición.

Altura libre mínima

La altura de los locales comerciales será de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

En locales construidos con anterioridad a la aprobación del PG que no dispongan de la altura establecida anteriormente, se autorizarán licencias de apertura si el local cumpliera simultáneamente las siguientes condiciones:

a.Que la altura del local no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

b.Que para ese local se haya otorgado al menos una licencia de instalación para uso comercial con anterioridad a la aprobación del Plan General.

c.Que la actividad a instalar pueda calificarse de inocua.

Escaleras

Las escaleras de servicio al público en locales comerciales tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

Locales en semisótano y sótano

En general, los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será, como mínimo, igual a la de aquellos.

Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá, respecto a éste, un carácter secundario (almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.).

Si el nivel inferior fuese accesible al público, en el nivel superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el semisótano o sótano, con una superficie igual o superior al quince por ciento (15%) de la que en éste se destina al público. Este quince por ciento (15%) podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras y la superficie de, al menos, una de las aberturas no podrá ser inferior a quince (15) metros cuadrados.

En caso de que el nivel inferior tenga el uso de almacén u otro cualquiera no accesible al público ni susceptible de actividad laboral, no será necesaria la abertura del quince por ciento (15%) de la superficie.

La altura libre mínima de los sótanos o semisótanos será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Carga y descarga

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

BOCM-20101204-10

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m^2, o los 750 m^2 en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una zona destinada a carga y descarga. Este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se vaya a utilizar para el transporte de mercancías y en ningún caso será inferior a 7 m de longitud y 4 m de anchura, con altura mínima de 3,40 m. Estas dimensiones se aumentarán en una unidad por cada 1.000 m^2 o fracción superior a 500 m^2.

Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para vehículos de 4 ruedas en el interior de la parcela de los usos comerciales será de una plaza por cada 50 m^2 de superficie útil de venta y en todo caso una plaza y media por cada 100 m^2 de superficie edificable.

Además se dotará de una plaza más cada 200 m^2 de superficie útil de venta para vehículos de dos ruedas: motocicletas y bicicletas.

Las plazas de aparcamiento de vehículos de dos ruedas irán dotadas de amarraderos que permitan la cómoda sujeción del cuadro y las ruedas de los mismos mediante candado y cadena o similar.

Pasajes comerciales

Los pasajes comerciales sólo pueden establecerse en planta baja.

El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos y un ancho mínimo superior a cuatro (4) metros.

Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior.

En los pasajes podrán agruparse servicios de aseo.

Los pasajes tendrán una altura libre mínima de tres (3) metros.

Localización

Sólo se autorizarán usos comerciales en categorías 3ª (grandes superficies) y 4ª (mercadillos), cuando se detalle específicamente su ubicación en planos y ordenanzas particulares.

TIPO 2.- OFICINAS

Corresponden a usos destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como a servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

Asimismo, se incluyen en este tipo de uso:

- Despachos profesionales domésticos entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a otras personas. En ningún caso, en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior (condiciones específicas reguladas en el apartado 4.5.1)
- Talleres artesanales domésticos (condiciones específicas reguladas en el apartado 4.5.1).

- **Categorías**
  - Categoría **1ª.- Reducida**. Ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con superficies iguales o inferiores a 200 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **2ª.- Pequeña**. Ocupadas por un número inferior a 100 personas, con superficies entre 200 y 2.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **3ª.- Mediana**. Ocupadas por un número entre 100 y 500 personas, con superficies entre 2.000 y 10.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **4ª.- Grande**. Ocupadas por un número de personas entre 500 y 2.000 personas, y entre 10.000 y 50.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **5ª.- Complejos**. Ocupadas con más de 2.000 personas y más de 50.000 m^2 de superficie edificable.
- **Condiciones específicas de los usos de oficinas**

Regulación. Los usos de oficinas cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas, además de la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo. También cumplirán las ordenanzas para protección contra incendios, así como las que se deriven de la normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.

Diseño. Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros y la dimensión mínima del ancho de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,50 cm.

Servicios de aseos

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios mínimos:

- hasta 100 m^2, un retrete y un lavabo y a partir de 100 m^2 un retrete y un lavabo para cada sexo.
- por cada 200 m^2 más o fracción superior a 100 m^2, se aumentará un retrete y un lavabo, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Las dimensiones mínimas de la cabina de inodoro así como del vestíbulo serán de 1 m x 1,20 m de superficie y doscientos diez (210) centímetros de altura.

Ventilación e iluminación

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior al quince por ciento (15%) de la superficie útil del local. Se exceptúan las superficies de los locales que estén exclusivamente destinadas a almacenes, trasteros o pasillos.

Altura libre mínima

Los locales destinados al uso de oficinas dispondrán de una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

BOCM-20101204-10

Locales en semisótano

En general, los locales que se establezcan en semisótano estarán vinculados a los locales situados sobre rasante, cuya superficie será, como mínimo, igual a la de aquellos.
Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Los usos permitidos serán archivos, almacenes, cuartos de instalaciones y servicios higiénicos.
No obstante, en edificios de uso exclusivo ocupados por un único titular podrán autorizarse en semisótano actividades vinculadas con el uso principal, siempre que estas zonas reúnan las condiciones urbanísticas correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, dotación de aparcamiento, evacuación, protección contra incendios, etc.
La altura libre de la planta semisótano no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
Dotación de aparcamientos
La dotación de aparcamientos para vehículos de cuatro ruedas para usos de oficinas será de una plaza y media (1,5) por cada 100 m^2 de superficie edificable o una plaza por cada 3 personas que trabajen en el inmueble, además se deberá dotar de una plaza cada 300 m^2 o 9 personas que trabajen en el inmueble para vehículos de dos ruedas. En los despachos profesionales no domésticos la dotación mínima será de 2 plazas cada 100 m2 construidos.
Las plazas de aparcamiento de vehículos de dos ruedas irán dotadas de amarraderos que permitan la cómoda sujeción del cuadro y las ruedas de los mismos mediante candado y cadena o similar.

- **Despachos profesionales terciarios.**

Los despachos profesionales terciarios sólo podrán ubicarse en parcelas de uso principal terciario-comercial y que se califiquen en los nuevos sectores o unidades de ejecución de uso predominante residencial. Dispondrán de una parcela mínima de 2.000 m^2 y formarán conjuntos unitarios con tipologías propias de éste uso, dotaciones de ascensores, instalación de aire acondicionado, servicio de telecomunicaciones apropiado, detección automática de incendios y demás características que no desvirtúen su finalidad inicial. Este uso específico requerirá, previa a la concesión de licencia, de un convenio urbanístico de gestión que garantice la corrección del impacto que éste uso puede causar en el tráfico rodado, garantizando y justificando la no necesidad de utilización del aparcamiento situado en la vía pública, así como los niveles acústicos de emisión al exterior y entre las distintas dependencias. La superficie mínima por despacho será de 45m2 útiles interiores sin computar en ella ni zonas comunes, ni espacios descubiertos, ni terrazas, ni superficies no computables a efectos de edificabilidad. La superficie de los huecos de iluminación en fachada de los despachos, será de un mínimo de un 15% de su superficie útil

TIPO 3.- EQUIPAMIENTO LUCRATIVO

Corresponden a usos destinados a prestar servicios a los ciudadanos de carácter similar a los conceptuados como equipamientos dotacionales (Grupo V), pero teniendo carácter lucrativo, siendo de titularidad privada la parcela en que se ubican.

- **Condiciones específicas y categorías**

Los usos de equipamiento lucrativo cumplirán las condiciones establecidas para los usos de equipamiento dotacional (Grupo V) y sus categorías son las mismas, con las salvedades específicas del equipamiento lucrativo de bienestar social y para vehículos. Así, salvo para estos dos subtipos, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría **1ª.- Pequeños**. Aforos hasta 50 personas, o 500 m^2 de superficie edificable.
- Categoría **2ª.- Medianos**. Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m^2 de superficie edificable.
- Categoría **3ª.- Grandes**. Aforos entre 200 y 1.000 personas, o entre 2.000 y 10.000 m^2 de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- **Superior**. Aforos superiores de 1.000 personas o superficie edificable superior a 10.000 m^2.

- **Subtipos**

Subtipo **3.1.- Equipamiento lucrativo de espectáculos**
Corresponde a equipamientos destinados a espectáculos, con las particularidades derivadas de las categorías siguientes:
Pormenorizaciones
- **De Espectáculos Deportivos**

Campos de fútbol, circuitos, etc.
- **Espectáculos Culturales**

Cines, teatros, óperas, auditorios.

- **Espectáculos Especiales**

Toros, canódromos, etc.

Subtipo **3.2.- Equipamiento Lucrativo de Hostelería**
Corresponde a aquellos regulados por la legislación específica de Hostelería.
Pormenorizaciones
- **De Residencia**

Hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones.

- **De Restauración**

Restaurantes, comedores.

Subtipo **3.3.- Equipamiento Lucrativo Recreativo**
Pormenorizaciones
- **De Relación**

Bares, cafeterías, discotecas, pubs, clubs de alterne, etc.
Las discotecas y clubs de alterne, por sus horarios especiales, requerirán una autorización específica, aunque se permitan por la ordenanza, que exigirá una información pública previa en toda la zona limítrofe en un radio de 250 m.

BOCM-20101204-10

En ningún caso se autorizarán cuando este equipamiento quede en el interior de urbanizaciones, salvo que se trate de centros comerciales organizados como conjuntos integrados compactos.

- **De juegos**

Casinos, bingos, billares, boleras, etc.

Los usos de juegos exigirán una autorización específica y estarán prohibidos en polígonos de urbanizaciones unifamiliares, salvo en centros comerciales.

- **De tipo social**

Clubs sociales, etc.

- **Deportivos**

Gimnasios, clubs deportivos, etc.

- **Culturales**

Club de Aficionados, etc.

- **De atracciones**

Ferias, zoológicos, parques de atracciones, etc.

Este uso sólo se admitirá cuando específicamente se determine en los planos de ordenación. Se admitirán ferias en espacios libres públicos, siempre que así lo determine el Ayuntamiento.

Subtipo **3.4.- Equipamiento lucrativo docente**
Guarderías, colegios, academias, universidades.
Subtipo **3.5.- Equipamientos lucrativo sanitario**
Consultas, clínicas, hospitales, centros veterinarios.
Los hospitales quedarán prohibidos en zonas de urbanizaciones unifamiliares.
Subtipo **3.6.- Equipamiento lucrativo de bienestar social**
Residencias de la tercera edad, centros de acogida, centros residenciales de atención social, etc.
Para los Equipamientos de Bienestar Social, las categorías son:

- Categoría **1ª.- Pequeñas residencias**: el número de plazas de residentes es inferior o igual a 20 unidades.
- Categoría **2ª.- Medianas residencias**: el número de plazas residentes es inferior a 100 y superior a 20 unidades.
- Categoría **3ª.- Grandes residencias:** el número de plazas de residentes es superior a 100 unidades.

Subtipo **3.7.- Equipamiento lucrativo para vehículos**
Pormenorizaciones

- **Parking público**

Corresponde a aquellos lugares de aparcamiento de vehículos que se realizan en estacionamientos o garajes, sobre o bajo rasante, que no están vinculados a los usos del resto de la parcela o su edificación como dotación de aparcamiento obligatoria, y se destina al aparcamiento de vehículos externos a la parcela.

Las categorías son las mismas que se establecen más adelante para el uso del Grupo V, Tipo 3, Servicios de Dotación de Aparcamiento.

- **Suministro de combustible**

Son los usos que consisten en la venta al público al por menor de combustibles, con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Surtidores
- Categoría 2ª.- Estaciones de Servicio
- Categoría 3ª.- Áreas de Servicio
- Categoría 4ª.- Almacenes de Combustibles Gaseosos

Estos usos sólo se autorizarán donde expresamente señalen los planos de ordenación.

- **Aparcamientos de transportes**

Corresponde esta denominación a los grandes estacionamientos de vehículos de transporte.

- Categoría 1ª.- Aparcamientos inferiores a 2.000 m^2
- Categoría 2ª.- Aparcamientos superiores a 2.000 m^2
- Categoría 3ª.- Complejos de aparcamientos que incluyen servicios de suministro de combustible y centros hoteleros, de ocio y comerciales.

Estos aparcamientos sólo se permitirán donde expresamente se regule en los planos de ordenación y se contemple en las normas urbanísticas.

- **Condiciones particulares del equipamiento lucrativo**

- En parcelas calificadas de equipamiento lucrativo, tanto la implantación de nuevos equipamientos como el cambio entre tipos de uso de equipamientos existentes, requerirá informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de tipos de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.

Equipamiento lucrativo de hostelería de residencia

- Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda, así como las específicas que le sean de aplicación.
- En general, los locales que se establezcan en semisótano estarán vinculados a los locales situados sobre rasante, cuya superficie será, como mínimo, igual a la de aquellos. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá, respecto a éste, un carácter secundario. Los usos permitidos serán archivos, almacenes, cuartos de instalaciones y servicios higiénicos.
- La altura libre de estos semisótanos no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- La dotación de aparcamiento será de 1 plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

BOCM-20101204-10

Equipamiento lucrativo recreativo

- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes (Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas).
- En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
- En general, los locales que se establezcan en semisótano estarán vinculados a los locales situados sobre rasante, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrolla sobre rasante y tendrá, respecto a éste, un carácter secundario. Los usos permitidos serán almacenes, cuartos de instalaciones y servicios higiénicos.

La altura libre de éstos semisótanos no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

- Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.
- Los locales destinados a estos usos dispondrán de una altura libre mínima de trescientos veinte (320) centímetros, pudiéndose rebajar, mediante falso techo, para cubrir aislamientos acústicos o conductos de instalaciones. La altura resultante desde el suelo del local al falso techo no será inferior a doscientos ochenta (280) centímetros, a excepción de los locales sujetos a reglamentos específicos en los que se exijan alturas superiores.
- Dispondrán de aseos para señoras y caballeros, dotados de inodoro y lavabos, en la siguiente proporción:
  - Hasta 100 m2 de superficie, un aseo para señoras y otro para caballeros.
  - Por cada 200 m2 más o fracción, se aumentará un aseo para señoras y otro para caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo de un vestíbulo que los independice.

Las dimensiones mínimas de la cabina de inodoro así como del vestíbulo serán de 1 m x 1,20 m de superficie y doscientos diez (210) centímetros de altura.

- Dispondrán de las siguientes plazas de aparcamiento:
  - Una plaza por cada 50 m2 construidos en ordenaciones a situar en suelos urbanizables.
  - En suelo urbano se dispondrá de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos cuando la superficie destinada a dicha actividad sea superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Equipamiento lucrativo de bienestar social

- Se cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje vigente en la Comunidad de Madrid, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto. En este caso, se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.
- Los usos de residencia especial quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalan para cada uno de ellos en este apartado de equipamientos.
- Todos estos usos en las categorías 1ª y 2ª son compatibles en cualquier situación con usos residenciales multifamiliares y, en categoría 1ª, con usos residenciales unifamiliares.
- En la categoría 3ª será exigible que se permitan expresamente por la ordenanza de aplicación, salvo que se trate de zonas de equipamiento dotacional o equipamiento lucrativo de bienestar social.
- Como dotación de aparcamiento se exigirá una plaza y media en el interior de la parcela por cada 100 m^2 de superficie edificable.

Condiciones específicas de las unidades de suministro de combustible.

1. Emplazamiento.
   Las unidades de suministro podrán ubicarse:

- En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.
- En vía pública. En este supuesto se requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes.

2. Parcela mínima.
   Salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 350 m2.

3. Edificabilidad.
   Las unidades de suministro podrán disponer de una superficie máxima cubierta no cerrada inferior a 200 m2 y una superficie máxima cubierta y cerrada de 50 m2.

Condiciones específicas de las estaciones de servicio.

1. Emplazamiento.
   En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado se podrán calificar parcelas destinadas a equipamiento de suministro de combustible, de carácter público (incluidas en las dotaciones objeto de cesión) o privado. En este último supuesto, deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

2. Parcela mínima.
   Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable sectorizado, la superficie mínima de parcela será de 1.000 m2.

3. Edificabilidad.
   La edificabilidad neta máxima será, en suelo urbano o urbanizable sectorizado, el resultado de aplicar a los primeros 2.500 m2, 0,25 m2/m2, y 0,10 m2/m2 a los restantes.

4.8. GRUPO IV – USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

4.8.1. Tipos de equipamiento dotacional

TIPO 1.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL. Corresponden a usos destinados a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la Administración Pública, o bien por entidades sin ánimo de lucro.

BOCM-20101204-10

- **Subtipos**

Subtipo **1.1.- Equipamiento religioso**
Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto de servicios anejos vinculados a las actividades pastorales, conventos y residencias religiosas, casas de ejercicios y de espiritualidad.
Subtipo **1.2.- Equipamiento sanitario**
Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalario o extrahospitalario de atención primaria, como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud, hospitales, clínicas, clínicas veterinarias, etc
Subtipo **1.3.- Equipamiento cultural**
Corresponde a usos ubicados en locales destinados a centros cívicos multifuncionales, salas de conferencias, auditorios, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, videotecas, fonotecas y casas de cultura.
Subtipo **1.4.- Equipamiento de bienestar social**
Corresponden a usos ubicados en locales destinados a centros de servicios sociales y de bienestar social tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, ocupacionales, centros experimentales, residencias de la tercera edad, centros de acogida, centros residenciales de atención social.
Subtipo **1.5.- Equipamiento educativo**
Correspondiente a usos de equipamiento ubicados en locales e instalaciones destinados a centros definidos por la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo como parte de la enseñanza reglada, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artística, centros de educación especial, centros universitarios y de postgrado.
Subtipo **1.6.- Equipamiento de Ocio y Relación**
Correspondiente a usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales y superficies destinados al ocio o de relación de los ciudadanos tales como centros de jóvenes, casas de juventud, centros asociativos.
Subtipo **1.7.- Equipamiento Deportivo**
Correspondiente a usos de servicios de equipamiento ubicados en locales e instalaciones destinados a la práctica deportiva.

- **Categorías:** Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes categorías:
  - Categoría **1ª.- Pequeños**. Aforos hasta 50 personas o 500 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **2ª.- Medianos**. Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **3ª.- Grandes**. Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **4ª.- Superior**. Aforos superiores de 1.000 personas o superficie edificable superior a 10.000 m^2.

Cuando se trate de conventos, residencias religiosas, casas de ejercicios, residencias de estudiantes y Equipamientos de Bienestar Social en general, las categorías serán:

- Categoría **1ª.- Pequeñas residencias**: el número de plazas de residentes es inferior o igual a 20 unidades.
- Categoría **2ª.- Medianas residencias**: el número de plazas residentes es inferior a 100 y superior a 20 unidades.
- Categoría **3ª.- Grandes residencias:** el número de plazas de residentes es superior a 100 unidades.

TIPO 2.- VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Son los usos que se desarrollarán en las Redes Supramunicipales de cesión obligatoria así calificadas y cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid. Cumplirán las condiciones específicas fijadas para la vivienda multifamiliar de protección.

4.8.2. Condiciones de los usos de equipamiento dotacional.

- **Aplicación y regulación**

Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General. En los planeamientos de desarrollo deberán representarse en su documentación.
Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para los distintos tipos de equipamiento dotacional o de los usos a que, en su caso, proceda equiparar.

- **Alcance de la calificación**

Con carácter general, dentro del mismo nivel, como uso alternativo a un determinado tipo, se admiten los siguientes:

- En las parcelas calificadas de equipamiento dotacional deportivo, podrá disponerse como uso alternativo zona verde.
- En las parcelas calificadas de equipamiento dotacional educativo, cultural, religioso, sanitario, de bienestar social y de ocio y relación, podrán disponerse como usos alternativos los de equipamiento dotacional deportivo y los de zona verde.
- En las parcelas calificadas de servicios urbanos, podrán disponerse como usos alternativos los de equipamiento dotacional educativo, cultural, religioso, sanitario, de bienestar social, de ocio y relación, deportivo, servicios de infraestructura y los de zona verde,

Los niveles de implantación territorial (supramunicipal, general o local) del uso de equipamiento dotacional educativo, cultural, religioso, sanitario, de bienestar social y de ocio y relación no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un equipamiento local en una parcela destinada por el planeamiento a equipamiento general.

BOCM-20101204-10

Para la sustitución de un equipamiento existente, de nivel local o general, por cualquier otro tipo de equipamiento admisible dentro de su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo por el órgano competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso propuesto, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente.
En la asignación pormenorizada de un tipo de uso de equipamiento dotacional en parcelas calificadas de equipamiento local o de equipamiento general, en nuevas implantaciones, se admitirá cualquier tipo de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique la prioridad de la asignación del uso propuesto.

- Condiciones de la edificación

Si las características necesarias para la edificación hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

- Altura de pisos

La altura libre mínima de pisos en el Tipo 1 será de 2,80 metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos, en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos. En el tipo II la altura libre mínima será la de vivienda multifamiliar.

- Dotación de aparcamiento

Se exigirá una plaza y media (1,5) de aparcamiento por cada 100 m^2 edificados en el interior de la parcela.
En el caso de que sea previsible una concentración elevada de personas, se añadirá al parámetro anterior una plaza de aparcamiento por cada 25 personas.
En los centros de enseñanza que se dispongan en edificios exclusivos, se dispondrá además de una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque de un autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125 y de 5 plazas para visitantes.
Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel singular o privado dedicados a enseñanza universitaria incrementarán su dotación al menos en 5 plazas por cada 100 m^2 de superficie de aulas.
El equipamiento sanitario en los niveles singular y privado ampliará su dotación al menos en 1 plaza por cada 5 camas y 1 plaza por cada 2 salas de consulta.
Se deberá disponer de una reserva mínima de 10 m2 para el aparcamiento de bicicletas.
En el Tipo 2 la dotación será la de la vivienda multifamiliar de protección.

- Condiciones específicas del tipo 1.

- En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.
- Los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Los usos permitidos serán archivos, almacenes, cuartos de instalaciones y servicios higiénicos, así como quirófanos, laboratorios auxiliares y rayos X en el caso del uso sanitario.
- Los centros escolares, universitarios y de investigación deberán estar ubicados en edificios destinados exclusivamente a estos fines. En los edificios en los que exista también el uso de vivienda u otros usos, sólo podrán instalarse centros de menor entidad, como academias o similares.
- En los usos deportivos deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.

- Condiciones específicas de los equipamientos dotacionales con residencia.

Igualmente, para conventos, residencias religiosas, casas de ejercicios, residencias de estudiantes y Equipamientos de Bienestar Social en general, se establecen las siguientes condiciones:

- Se cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje vigente en la Comunidad de Madrid, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto. En este caso, se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.
- Los usos de residencia especial quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalan para cada uno de ellos en este apartado de equipamientos.
- Todos estos usos en las categorías 1ª y 2ª son compatibles en cualquier situación con usos residenciales multifamiliares y, en categoría 1ª, con usos residenciales unifamiliares.
- En la categoría 3ª será exigible que se permitan expresamente por la ordenanza de aplicación, salvo que se trate de zonas de equipamiento dotacional o equipamiento lucrativo de bienestar social.
- Como dotación de aparcamiento se exigirá, además de una plaza y media en el interior de la parcela por cada 100 m2 de superficie edificable para vehículos de cuatro ruedas, una plaza más por cada 200 m2 de superficie edificable para vehículos de dos ruedas.
  Las plazas de aparcamiento de vehículos de dos ruedas irán dotadas de amarraderos que permitan la cómoda sujeción del cuadro y las ruedas de los mismos mediante candado y cadena o similar.

4.9. GRUPO V – USO SERVICIOS

4.9.1. Tipos de servicios.

TIPO 1.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Corresponde a los usos de servicios destinados a las infraestructuras técnicas propias del medio urbano.

- **Condiciones específicas**

Se sujetarán a las condiciones de diseño que se regulan en el Capítulo 6°, Normas Generales de Urbanización.

- **Subtipos**

Subtipo **1.1. De abastecimiento de agua**
Corresponde a las instalaciones de depósitos acumuladores, redes de distribución, estaciones de bombeo, embalses, pozos de captación, redes de aducción, depósitos de potabilidad, etc.
Subtipo **1.2. De saneamiento y alcantarillado**
Corresponde a instalaciones de red de saneamiento, de alcantarillado, estaciones depuradoras, estaciones de bombeo, etc.
Subtipo **1.3. De electricidad**
Corresponden a instalaciones de redes de alta, media o baja tensión, subestaciones eléctricas, centros de transformación, etc.

BOCM-20101204-10

Subtipo **1.4. De alumbrado público**
Corresponden a instalaciones de la red de alumbrado, centros de mando, etc.
Subtipo **1.5. De telefonía y comunicaciones**
Corresponden a instalaciones de centrales telefónicas, redes de distribución, antenas de telecomunicaciones, redes de fibras óptica, centrales de comunicaciones, etc.
Subtipo **1.6. De gas**
Corresponde a instalaciones de depósitos acumuladores, centrales de producción, redes de distribución, centros de control, etc.

- **Condiciones específicas de los Centros de transformación**

En suelo urbano y urbanizable serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

- Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o Proyectos de Urbanización y que se dispongan soterrados.
- Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá, en ningún caso, la alteración de la titularidad de dichos terrenos.
- Los centros de transformación se situarán subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

a) En las zonas o ámbitos cuyo uso principal sea el industrial.
b) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los 25 m^2.

- Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).
- En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

TIPO 2.- SERVICIOS URBANOS

Corresponden a usos destinados a prestar servicios de comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones u organismos públicos, así como a usos relacionados con el suministro de productos básicos.

- **Subtipos**

Subtipo **2.1. Servicios de transporte**
Estaciones y paradas de autobuses, centros de control, estaciones y líneas de ferrocarril, aeropuertos y helipuertos, etc.
Subtipo **2.2.- Servicios funerarios**
Tanatorios y cementerios.
Subtipo **2.3.- Servicios de limpieza**
Centros de limpieza, vertederos, puntos limpios, centros de reciclaje, etc.
Subtipo **2.4.- Servicios de seguridad**
Policía municipal, policía nacional, guardia civil, parque de bomberos, etc.
Subtipo **2.5.- Servicios contra incendios**
Parque de bomberos.
Subtipo **2.6. De defensa**
Cuarteles militares, instalaciones militares.
Subtipo **2.7.- Servicios de administración pública**
Oficinas de la administración pública, bien sea estatal, autonómica o municipal. Se permitirán siempre en aquellas zonas en las que se autoricen usos terciarios, y en su misma categoría y situación.
Subtipo **2.8.- Servicios de abastecimiento**
Matadero, mercados centrales, etc.
Subtipo **2.9.- Servicios de recintos feriales**
Subtipo **2.10.- Servicios de ayuda**
Puestos de la Cruz Roja, protección civil, central de ambulancias, recogida de animales, etc.

- **Condiciones específicas de los usos de servicios urbanos**

- Los servicios urbanos cumplirán las condiciones específicas fijadas para los equipamientos dotacionales y lucrativos, para los usos industriales o para los usos terciarios, en función del uso al que se asimilen, siendo de aplicación, en cada caso, su correspondiente legislación sectorial.
- Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas cumplirán las condiciones establecidas para éstas. Se permitirán siempre en aquellas zonas en las que se autoricen usos terciarios, y en su misma categoría y situación.

- **Categorías**
  - Categoría **1ª.- Pequeños**. Aforos hasta 50 personas o 500 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **2ª.- Medianos**. Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría **3ª.- Grandes**. Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m^2 de superficie edificable.
  - Categoría 4ª.- **Superior**. Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m^2 de superficie edificable.

BOCM-20101204-10

TIPO 3.- SERVICIOS DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Corresponde al uso de estacionamiento de vehículos de transporte privado (coches, camiones, camionetas, motocicletas y bicicletas), que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos urbanísticos permitidos en la parcela. Se puede situar dentro o fuera de los edificios.

- Carácter dotacional . Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos urbanísticos concretos y, por tanto, vinculado a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento. Por el contrario, si tienen un fin lucrativo de tipo comercial, tienen el carácter de parking, conforme la definición y características que se describen y regulan en el Grupo III, Tipo 3, Subtipo 3.7: equipamientos lucrativos para vehículos.
- **Subtipos**

  Subtipo **3.1.- Estacionamiento**

  Si se realiza el aparcamiento al aire libre.

  Categorías
  - Categoría **1ª**.- Estacionamientos en línea.
  - Categoría **2ª**.- Estacionamientos en batería.
  - Categoría **3ª**.- Playas de estacionamiento.

  Todos los solares podrán destinarse en tanto en cuanto no se edifiquen, a estacionamientos dotacionales, mediante la justificación correspondiente de la necesidad.

  Subtipo **3.2.- Garaje**

  Si se efectúa el aparcamiento dentro de las edificaciones.

  Categorías
  - Categoría **1ª**.- Corresponde a garajes individuales para un máximo de 5 vehículos y vinculados a una sola vivienda.
  - Categoría **2ª**.- Menos de 20 vehículos y 600 m^2 de superficie.
  - Categoría **3ª**.- Entre 20 y 50 vehículos y entre 600 y 1.500 m^2 de superficie.
  - Categoría **4ª**.- Entre 50 y 200 vehículos y menos de 6.000 m^2 de superficie.
  - Categoría **5ª**.- Mayores de 200 vehículos ó 6.000 m^2 de superficie.
- **Régimen general de compatibilidad del uso dotacional de aparcamiento**

En función de los usos principales se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de dotacional de aparcamiento:

a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: cualquiera que sea el uso principal, se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o complementario.

b) En los edificios:
  - Compatibilidad con el uso principal residencial: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado y complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja.
  - Compatibilidad con el uso principal terciario: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.
  - Compatibilidad con el uso principal industrial y principal industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.
  - Compatibilidad con el uso principal de equipamiento dotacional: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado y complementario en las situaciones de las plantas inferiores a la baja y planta baja.
  - Compatibilidad con el uso principal de la red viaria de titularidad municipal y con el uso principal de las zonas verdes: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, en el caso de que se desafecte el dominio público del subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
- **Características**

Todos los estacionamientos deben tener las características que se definen en el Capítulo 6, Normas Generales de Urbanización, por su vinculación a la red viaria.

Los garajes públicos y privados tendrán las características que se definen en el Capítulo 5, Normas Generales de Edificación, apartado 5.7.5.

- **Condiciones específicas de los usos de dotación de aparcamiento**
- Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta obligación se extenderá a los espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.
- La dotación de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.
- La necesidad de disponer de dotación de servicio de aparcamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras de nueva edificación, ampliación y reestructuración, así como a las actividades que en ellos se implanten.
- El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de aparcamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación ampliación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.
- No podrá variarse el uso de los espacios destinados a albergar las plazas de aparcamiento.
- Los aparcamientos destinados a dotación de servicio de un edificio no podrán transformarse en aparcamientos de uso público.
- El conjunto de plazas de aparcamiento que constituyen la dotación de aparcamiento de un edificio tendrá el carácter de plazas vinculadas al conjunto del edificio, debiendo constar esta condición en la correspondiente licencia.

BOCM-20101204-10

4.10. GRUPO VI - USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES

4.10.1. Tipos de usos de espacios libres.

TIPO 1.- RED VIARIA

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y peatonal.

- **Características específicas**

Las características específicas de la red viaria urbana vienen reguladas en las Normas Generales de Urbanización, Capítulo 6 de estas Normas.

Las características de la red viaria interurbana vienen reguladas por la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 29/1993, de 11 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

En los tramos de travesía en los que la M-103 discurre por suelo urbano, las líneas de edificación se ajustarán a las alineaciones fijadas por el Plan General. Cuando no estuviesen fijadas las alineaciones o para el resto de la M-103, la zona de protección será de 15 metros desde la arista exterior de explanación. Para cualquier actuación en esta carretera y, específicamente las conexiones y rotondas de todos los sectores colindantes con ella, se deberá solicitar autorización por escrito de la Dirección General de Carreteras antes de iniciar cualquier actuación o con motivo de la tramitación de cualquier planeamiento de desarrollo. Los cruces peatonales y las medidas de reducción de velocidad en esta carretera se regirán por la Orden 579, de 17 de febrero de 2004, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, por la que se aprueban los "Requisitos Técnicos para el Proyecto y Construcción de las Medidas para Moderar la Velocidad en las Travesías de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid".

- **Subtipos**

Subtipo **1.1. Red viaria interurbana**

Corresponde a la red viaria que comunica núcleos urbanos entre sí.

Categorías

- **1ª** Autopistas
- **2ª** Autovías
- **3ª** Carreteras. Es la única categoría existente en Fuente el Saz de Jarama.

Subtipo **1.2. Red viaria urbana**

Corresponde a la red viaria urbana que comunica distintas áreas del núcleo urbano o del término municipal.

Categorías

- Categoría **1ª**.- Red Principal. La de ancho mayor o igual a 15 metros.
- Categoría **2ª**.- Red Secundaria. La de ancho menor a 15 metros.
- Categoría **3ª**.- Calles de coexistencia. Las que dan igual prioridad al tráfico rodado que el peatonal.
- Categoría **4ª**.- Calles peatonales. Las de uso exclusivo peatonal.
- Categoría **5ª**.- Carriles de bicicletas. Las de uso exclusivo para bicicletas.
- Categoría **6ª**.- Caminos rurales

TIPO 2.- ZONAS VERDES

Corresponde a los usos de los espacios libres, ajardinados y/o arbolados, destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

- **Condiciones específicas**

Estas condiciones vienen reguladas en los Capítulos 6 y 7, Normas Generales de Urbanización y Normas Generales de Protección, respectivamente.

- **Subtipos**

Subtipo **2.1. Áreas ajardinadas**

Corresponde a superficies ajardinadas de pequeña entidad, con el carácter de jardines.

Subtipo **2.2. Áreas peatonales**

Corresponde a áreas destinadas al tránsito peatonal y a configurar estancias peatonales abiertas.

Subtipo **2.3. Senderos para bicicletas**

Corresponde a espacios que discurren entre alineaciones de árboles, que los protegen del sol y los separan de los vehículos rodados, destinados al tránsito con bicicletas.

Subtipo **2.4. Área de juegos infantiles**

Corresponde a áreas destinadas a la instalación de juegos para niños.

Subtipo **2.5. Áreas libres deportivas**

Corresponde a espacios destinados a albergar instalaciones para la práctica deportiva al aire libre.

Subtipo **2.6. Verdes especiales**

Corresponde a espacios verdes de carácter singular, tales como viveros públicos o de carácter docente, jardines botánicos, etc.

Subtipo **2.7. Verdes de protección**

Corresponde a espacios arbolados y de vegetación arbustiva con fines de protección de vistas de ruidos o de accesos.

Subtipo **2.8. Parques lineales**

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados con una finalidad de comunicación peatonal y de esparcimiento.

Subtipo **2.9. Parques urbanos**

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados de entidad, que incluyen en su interior áreas ajardinadas, peatonales, de juegos o deportivas y que se destinan a la dotación de un barrio.

Subtipo **2.10. Parques forestales**

Corresponden a espacios arbolados naturales que se conservan con este carácter de vegetación natural y autóctona para uso y disfrute de los ciudadanos con las limitaciones que se derivan de la protección medioambiental necesaria.

BOCM-20101204-10

Subtipo **2.11. Parques metropolitanos**
Corresponden a parques urbanos cuya entidad les hace participar de las características de parques forestales y parques urbanos y que se destinan a uso y disfrute de varios núcleos urbanos. Los parques metropolitanos, por su utilización extramunicipal, deben compartir su explotación entre varios municipios, o con la Comunidad Autónoma en su caso.

- **Alcance de la calificación**

En las parcelas calificadas como Zona Verde o Espacio Libre Arbolado podrán disponerse como usos alternativos la red viaria urbana en categoría 4 y 5 (calles peatonales y carriles bici).

4.10.2. Condiciones específicas del uso de red viaria (TIPO 1).

- **Aplicación.**

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a red viaria y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

- **Regulación.**

Las condiciones de aplicación vienen reguladas en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 6º.
Las características de la red viaria interurbana vienen reguladas por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 29/1993, de 11 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- **Condiciones de diseño**

Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable sectorizado o en los planeamientos de desarrollo de suelo urbano serán:

a) Para la red viaria urbana principal:
Anchura mínima: 17 metros entre alineaciones.
Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior:
2,5 metros.

b) Para la red viaria urbana secundaria:
Anchura mínima: 12 metros entre alineaciones.
Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior:
2,5 metros.
Excepcionalmente se podrán reducir a 2,0 metros si se justificase que es necesario incrementar, en esa reducción, el ancho de loa calzada para dar solución a un mayor número de plazas de aparcamiento en la vía pública.

No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.
Podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones de carácter provisional o permanente como quioscos de periódicos, cabinas telefónicas, paradas de autobús, etc.

- **Accesos rodados desde las propiedades colindantes.**

En suelo no urbanizable, la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.
En suelo urbano y urbanizable sectorizado se cumplirán las siguientes condiciones:

a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria interurbana.
b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de red viaria urbana principal, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía secundaria o local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. No se permitirá la localización de estos accesos a menos de 25 metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.
c) En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes condiciones:

- A distancia menor de 15 metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de 10 metros u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
- En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- En aceras que constituyan áreas estanciales.

4.10.3. Condiciones específicas del uso de zonas verdes (TIPO 2).

- **Aplicación.**

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a zonas verdes y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

- **Regulación.**

Estas condiciones vienen reguladas en los Capítulos 6 y 7 de las Normas Generales de Urbanización y Protección, respectivamente.

- **Condiciones específicas de las zonas verdes.**

Superficies mínimas.
En planeamientos de desarrollo del Plan General, la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación o especificación en contra de la ficha o planos de redes correspondientes, será de 1.000 m2, admitiendo la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro, en suelo urbanizable sectorizado. Pudiendo reducirse estas dimensiones, justificadamente, y en un porcentaje no mayor del 25% del total, para elementos peatonales lineales.
En suelo urbano, se estará a lo ya previsto para los distintos ámbitos (Ámbitos de Actuación, Actuaciones Edificatorias y Estudios de Detalle).
En ambos casos, se permitirán zonas de juegos infantiles equipados, sin límite inferior de superficie, pero admitiendo la inscripción de un círculo de 12 m de diámetro.
Diseño.
Podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones de carácter provisional o permanente como kioskos de bebidas, de periódicos, cabinas telefónicas, paradas de autobús, etc.

BOCM-20101204-10

Usos compatibles.
Las zonas verdes de superficie superior a 5.000 m2 podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 15% de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.
Cuando la superficie del parque sea superior a 5 Has., podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico con edificación, con las siguientes condiciones:
- No se permitirá como uso asociado equipamientos no pertenecientes a su mismo nivel.
- Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes en el que se analicen las necesidades dotacionales de la zona.
- La edificación ocupará un máximo del 1% de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m2/m2 y con una altura total máxima de 9 metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

4.11. GRUPO VII - USOS EN LOS ESPACIOS NATURALES

4.11.1. Tipos de usos en los espacios naturales

TIPO 1.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y CINEGÉTICAS

Subtipo **1.1.- Usos forestales**
Subtipo **1.2.- Usos agrícolas**
Subtipo 1.2.1- Cultivos de secano
Subtipo 1.2.2.- Cultivos de regadío
Subtipo 1.2.3.- Actividades científicas ligadas al medio natural

- **Condiciones específicas ligadas al subtipo 1.2.3.**

Son las actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con la actividad agrícola, forestal, cinegetica o análoga, incluyendo el alojamiento si fuera preciso.
- Se instalarán fuera de la zona de policía de cualquier arroyo.
- Se concederán autorizaciones a una única entidad, no pudiendo transmitirse, ni total ni parcialmente, sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- La superficie mínima de la parcela será de 5 hectáreas, no pudiendo realizarse sobre más de una parcela.

Subtipo **1.3.- Usos pecuarios**
Corresponden a los usos de explotaciones ganaderas.
Subtipo **1.4.- Usos cinegéticos**
Corresponden a los usos de explotaciones cinegéticas (praderas, dehesas, pastizales, cotos de caza, etc.).

TIPO 2.- USOS LÚDICOS

- **Subtipos**

Subtipo **2.1.- Didácticos**
- Actividades destinadas a la divulgación de las características del hábitat e interpretación del entorno de la ZEPA, o de la zona de ribera.

Subtipo **2.2.- Deportivos**
2.2.1. motorizados
2.2.2. no motorizados

- **Condiciones específicas ligadas al subtipo 2.2.2**

Los campos de golf, clubes deportivos así como sus respectivas instalaciones se autorizarán en todos los tipos de suelo no urbanizable de protección, salvo en la Protección Faunística ZEPA nº 139, siempre y cuando dispongan de una superficie en una única parcela de más de 60 hectáreas y cuenten dichos campos con suministro de agua distinto de la red de abastecimiento. Los equipamientos e instalaciones recreativas o de hostelería asociados a los campos de golf o clubes deportivos, cumplirán con lo previsto en el Grupo III, tipo 3, Subtipo 3.2 y 3.3.

Subtipo **2.3.- De ocio**
- Áreas *pic-nic*
- Merenderos
- Zonas de baño

TIPO 3 – TURISMO RURAL

- **Subtipos**

Subtipo **3.1.- Camping de titularidad pública.**
Subtipo **3.2.- Áreas de acampada de titularidad pública.**
Subtipo **3.3.- Edificaciones de turismo rurales.**

- **Condiciones específicas de las edificaciones de turismo rural.**

- Se realizarán en edificaciones existentes que no estén fuera de ordenación.

- **Condiciones específicas de los camping y áreas de acampada**

Los camping y áreas de acampada cumplirán las condiciones establecidas por la regulación específica de la Comunidad de Madrid en lo referente a diseño, categorías y autorizaciones.
Sólo se autorizarán los campings y áreas de acampada de titularidad pública, en los ámbitos de Suelo No Urbanizable donde específicamente lo contemple el Plan General y sin perjuicio de la tramitación necesaria para su implantación.

- **Dotación de aparcamiento**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de campista, con las salvedades de la regulación específica.

4.12 GRUPO VIII. USOS EN ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS

4.12.1. Tipos de usos en los espacios libres protegidos

TIPO 1. – USO "VÍA PECUARIA"

- **Subtipos**

Subtipo **1.1**. **Vías pecuarias que transcurren por suelo urbano**
Corresponden a las que discurren por el suelo delimitado como urbano en el Plan General.

BOCM-20101204-10

Subtipo **1.2. Vías pecuarias que transcurren por nuevos suelos urbanos**
Corresponde a las que se discurren por el suelo delimitado como urbanizable sectorizado en el Plan General.
Subtipo **1.3**. **Vías pecuarias que transcurren por suelo no urbanizables protegidos**
Corresponden a las que discurren por suelo calificado como no urbanizable protegido en el Plan General.

- **Consideraciones generales**

Las vías pecuarias son Redes Supramunicipales, calificadas como "Red Supramunicipal Vía Pecuaria uso vía pecuaria", y su uso es el de "Vía Pecuaria". El uso Vías Pecuaria se ajustará a lo establecido por la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
Las Vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.
En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

- **Interferencias de vías pecuarias con viario rodado**

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:
a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.
c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.
Todas estas actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.
Sobra la Red Supramunicipal Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún nuevo vial ni instalar rotondas, al constituir esta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid: "Quedan expresamente prohibidas en las vías pecuarias [...] el asfaltado o cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza y el transito de vehículos todoterreno, motocicleta y cualquier otro vehiculo motorizado [...]".

- **Modificaciones del trazado de vías pecuarias**

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

- **Infraestructuras lineales que afectan a las vías pecuarias**

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- **Acondicionamiento de las Vías pecuarias**

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

a) En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

BOCM-20101204-10

b) Si se trata de vías pecuarias que transcurren por suelo urbano no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros –más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

c) El acondicionamiento de las vías pecuarias incluirá: señalización adecuada, enterramiento de las infraestructuras lineales aéreas que lo atraviesen, plantación de especies vegetales apropiadas, de poca necesidad hídrica, preferiblemente autóctonas y con riego durante los cinco primeros años. El Subtipo 1.2. incluirá mobiliario (bancos y papeleras), alumbrado público y el riego de las especies vegetales será automático. Así como la posible ejecución de un carril bici.

4.12 CUADRO RESUMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Sin perjuicio de los matices y excepciones que se fijan a lo largo de todo este Capítulo 4, se adjunta a continuación un cuadro resumen de la tipificación de los usos que hace este Plan General para el municipio de Fuente el Saz de Jarama. En todo caso, siempre primará lo citado en los diferentes epígrafes de este capítulo sobre los datos del cuadro resumen.

CUADRO RESUMEN DE LA TIPIFICACIÓN DE USOS URBANÍSTICOS EN EL PLAN GENERAL

GRUPO I: USOS RESIDENCIALES	**TIPO 1**: UNIFAMILIAR		
	TIPO 2: MULTIFAMILIAR		

GRUPO II: USOS INDUSTRIALES	**TIPO 1**: INDUSTRIA TALLER		**1ª**: < 200 m^2_c **2ª**: 200... 1.000 m^2_c **3ª**:1.000...5.000 m^2_c **4ª**:5.000...20.000 m^2_c **5ª**: >20.000 m^2_c
	TIPO 2: INDUSTRIA ALMACÉN		
	TIPO 3: INDUSTRIA DE ELABORACIÓN		
	TIPO 4: INDUSTRIA AGROPECUARIA		
	TIPO 5: INDUSTRIA MINERA		
	TIPO 6: INDUSTRIA ESPECIALES	6.1. de productos básicos de la construcción	
		6.2. de fabricación especial	
		6.3. de almacenamientos especiales	

GRUPO III: USOS TERCIARIOS	**TIPO 1**: COMERCIAL		**1ª**: < 120 m^2_c alim < 500 m^2_c otros **2ª**: < 750 m^2_c alim < 2.500 m^2_c otros **3ª**: > 2.500 m^2_c **4ª**: mercadillos al aire libre
	TIPO 2: OFICINAS		**1ª**: < 200 m^2_c **2ª**: 200 ... 2.000 m^2_c **3ª**: 2.000 ... 10.000 m^2_c **4ª**: 10.000 ... 50.000 m^2_c **5ª**: >50.000 m^2_c
	TIPO 3: EQUIPAMIENTO LUCRATIVO	3.1. de espectáculos	Deportivos
			Culturales
			Especiales
		3.2. de hostelería	De residencia
			De restauración
		3.3. recreativo	De relación
			De juegos
			De tipo social
			Deportivo
			Cultural
			De atracciones
		3.4. docente	
		3.5. sanitario	
		3.6. de bienestar social	
		3.7. para vehículos	Parking público
			Suministro de combustible
			Aparcamientos de transportes

BOCM-20101204-10

GRUPO IV: USOS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	**TIPO 1**: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	1.1. religioso	**1ª**: < 500 m^2_c **2ª**: 500 ... 2.000 m^2_c **3ª**: 2.000 ... 10.000 m^2_c **4ª**: >10.000 m^2_c
		1.2. sanitario	
		1.3. cultural	
		1.4. bienestar social	
		1.5. educativo	
		1.6. ocio y relación	
		1.7. deportivo	
	TIPO 2: VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL		

GRUPO V: SERVICIOS	**TIPO 1**: DE INFRAESTRUCTURA	1.1. abastecimiento de agua	
		1.2. saneamiento y alcantarillado	
		1.3. electricidad	
		1.4. alumbrado público	
		1.5. telefonía y comunicaciones	
		1.6. gas	
	TIPO 2: SERVICIOS URBANOS	2.1. de transporte	**1ª**: < 500 m^2_c **2ª**: 500 ... 2.000 m^2_c **3ª**: 2.000 ... 10.000 m^2_c **4ª**: >10.000 m^2_c
		2.2. funerarios	
		2.3. de limpieza	
		2.4. de seguridad	
		2.5. de incendios	
		2.6. de defensa	
		2.7. de administración pública	
		2.8. de abastecimimento	
		2.9. de recintos feriales	
		2.10. de ayuda	
	TIPO 3: DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO	3.1. estacionamiento	En línea
			En batería
			Playa
		3.2. garaje	**1ª**: < 5 vehículos 1 sola vivienda **2ª**: < 20 vehículos < 600 m^2 **3ª**: hasta 50 vehículos hasta 1.500 m^2 **4ª**: hasta 200 vehículos hasta 6.000 m^2 **5ª**: > 200 vehículos > 6.000 m^2

GRUPO VI: USOS DE ESPACIOS LIBRES	**TIPO 1**: RED VIARIA	1.1. interurbana	Autopista
			Autovía
			Carretera
		1.2. urbana	**1ª**: Red principal
			2ª: Red secundaria
			3ª: Calle de coexistencia
			4ª: Calle peatonal
			5ª: Carril de bicicletas
			6ª: Caminos rurales
	TIPO 2: ZONAS VERDES	2.1. áreas ajardinadas	
		2.2. áreas peatonales	
		2.3. senderos bicicleta	
		2.4. áreas de juegos infantiles	
		2.5. áreas libres deportivas	
		2.6. especiales	
		2.7. de protección	
		2.8. parque lineal	
		2.9. parque urbano	
		2.10. parque forestal	
		2.11. parque metropolitano	

BOCM-20101204-10

GRUPO VII: USOS EN LOS ESPACIOS NATURALES	**TIPO 1**: ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y CINEGÉTICAS	1.1. usos forestales	
		1.2. usos agrícolas	Cultivos de secano
			Cultivos de regadío
			Actividades científicas ligadas al medio natural
		1.3. usos pecuarios	
		1.4. usos cinegéticos	
	TIPO 2: USOS LÚDICOS	2.1. didácticos *relacionados con la ZEPA (actividades de seguimiento de las aves e interpretación del hábitat natural)*	
		2.2. deportivos	Motorizados
			no motorizados
		2.3. ocio *áreas recreativas, zonas de pic-nic, merenderos*	
	TIPO 3: TURISMO RURAL	3.1. camping	
		3.2. acampada	
		3.3. cabañas rurales	

GRUPO VIII: USOS EN ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS	**TIPO 1**: VÍA PECUARIA	1.1. Que transcurren por suelo urbano	
		1.2. Que transcurren por nuevos suelos urbanos	
		1.3. Que transcurren por suelo no urbanizable de protección	

CAPITULO 5: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

5.1. DETERMINACIONES GENERALES.

5.1.1. Objeto

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas ellas por sus propias características y por su relación con el entorno, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

5.1.2. Ámbito de aplicación

Las normas generales de edificación contempladas en el presente Capítulo serán de aplicación a toda clase de obras, construcciones e instalaciones que se pretendan realizar o legalizar, independientemente de la clase de suelo en la que se ubiquen.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares del Suelo Urbano o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Capítulo 4º, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma particular de aplicación o de la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el apartado 1.9 de estas Normas.

5.2. CARACTERISTICAS Y PARÁMETROS QUE DELIMITAN LOS ÁMBITOS EDIFICABLES.

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan, así como las condiciones que han de cumplir dichos ámbitos.

5.2.1. Ámbitos espaciales.

- **Zona urbanística.** Es aquella superficie de carácter homogéneo en cuanto a la ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- **Zona edificable.** Es aquella zona urbanística susceptible de ser edificada.
- **Manzana.** Es aquella superficie de suelo o agrupación de parcelas delimitada en su perímetro por viales y/o espacios libres públicos, existentes o previstos por el planeamiento.
- **Manzana edificable.** Manzana susceptible de ser edificada.
- **Parcela.** Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente, apta o no para ser edificada.
- **Parcela edificable.** Corresponde a aquella parcela que, de acuerdo con la ordenación urbanística, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones exteriores y sus linderos.
- **Espacios libres privados.** Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.
- **Espacios libres públicos.** Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público y aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

5.2.2. Parámetros urbanísticos de superficie.

- **Parcela mínima edificable.** Se entiende por parcela mínima edificable la superficie que las normas u ordenanzas particulares definan como mínima para poder ser edificada.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

- **Superficie de parcela.** Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

BOCM-20101204-10

- **Superficie libre de parcela.** Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

En todos los casos estas superficies se destinan a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

Cuando la superficie sea inferior a la ocupada por la edificación tendrá la consideración de patio exterior y podrá destinarse en su totalidad a área de estancia urbanizada.

5.2.3. Alineaciones y linderos.

- **Linderos.**

Son linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía pública o espacio libre público al que da frente.

En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero o lindero posterior, el opuesto al mismo, y el resto de los linderos serán laterales.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

- **Frente de parcela.**

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida sobre la alineación oficial o exterior.

- **Frente mínimo.**

Se entiende como tal el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.

- **Fondo de parcela.**

Es la distancia existente entre la alineación oficial o exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela. El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

- **Alineación.**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- **Alineación exterior o pública.**
  Es la línea señalada por el planeamiento –o ratificada por el órgano competente, comprobando las definidas por el planeamiento- para establecer el límite que separa el suelo destinado a vía pública o espacio libre de dominio público de las manzanas o parcelas edificables.
- **Alineación interior o privada.**
  Es la línea que, en las manzanas o parcelas edificables, delimita las superficies ocupables por la edificación y la superficie libre de parcela. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Alineación oficial.**
  Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- **Alineación actual.**
  Es el lindero o linderos de la parcela con los espacios públicos existentes.

- **Ancho de calle.**

Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.

- **Finca fuera de alineación.**

Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la parcela existente.

5.2.4. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

- **Rasantes exteriores.** Son las cotas de alturas geométricas de las calles o espacios libres públicos y que sirven de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. En el caso de las vías públicas la rasante será el perfil longitudinal de la vía, tomado, salvo indicación en contra, en el eje de la vía.
- **Rasantes interiores.** Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.
- **Rasantes oficiales.** Son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento.
- **Rasantes actuales.** En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

5.3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS DE LA EDIFICACIÓN.

5.3.1. Concepto de edificación y edificio.

- **Edificación.**

Se entiende por Edificación el volumen que se construye de forma provisional o permanente en las superficies de las parcelas.

Puede ser:

- **Edificación sobre rasante,** cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante,** cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

- **Edificio.**

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

5.3.2. Concepto de tipología edificatoria.

Se entiende por Tipología las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan dichos edificios.

BOCM-20101204-10

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

a) Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público.

Puede ser:

- **Edificación cerrada o en manzana cerrada**

Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

Se pueden distinguir dos tipos, en función de las características de la manzana:

- Manzanas cerradas compactas: Manzanas que, por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definen en el planeamiento alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existe, de hecho, uno definido y consolidado por edificación existente.
- Manzanas cerradas con patio: Manzanas en las que se definen en el planeamiento, o ya existían, patios de manzana consolidados por la edificación existente.

- **Edificación abierta o bloque abierto**

Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

b) Por la disposición del edificio con relación a otros edificios.

- **Edificación aislada**

Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- **Edificación adosada**

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otro edificio.

Se distinguen tres tipos:

- **Edificación en hilera:** comprende aquellos edificios adosados que tienen todos ellos una línea de edificación coincidente con la alineación exterior, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de calle.
- **Edificación agrupada:** comprende aquellos edificios adosados que no cumplen la condición anterior.
- **Edificación pareada:** es la agrupación de edificios adosados formada únicamente por dos edificios.

c) En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.

- **Edificación independiente**

Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

- **Conjuntos integrados**

Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que en una parte o porción (no inferior al 50 % de la parcela mínima) se ubica el edificio y la otra porción se integra en una zona común con otras porciones de diferentes parcelas, quedando adscritas las dos porciones de cada parcela de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad.

A su vez pueden ser:

- **Conjuntos integrados exclusivos**, cuando están constituidos por edificaciones exclusivas en las porciones edificadas (p. Ej.: residencial unifamiliar).
- **Conjuntos integrados compactos**, cuando están constituidos por edificaciones múltiples, y la copropiedad se extiende también a la parte interior de las edificaciones, de tal forma que se configuran mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes (p. Ej.: residencial multifamiliar).

Características de los conjuntos

- **Calles particulares.**

Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento. El diseño de estas calles será libre con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.

- **Garajes.**

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios.

- **Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes.**

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

d) En función de los usos que alberga la edificación.

- **Edificación exclusiva**

Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un exclusivo uso.

- **Edificación múltiple.**

Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.

e) Por razón de su conformación interior.

- **Edificación unitaria**

Es aquella que no tiene elementos comunes afectos a diferentes partes del edificio.

- **Edificación divisible.**

Es aquella que está constituida por diferentes porciones independientes que ocupan diferentes partes del edificio, y el resto está constituido por espacios comunes de acceso y servicios, con independencia de que esté o no configurada desde el punto de vista jurídico la división horizontal del inmueble, y con independencia de que se trate de un único titular o varios en régimen de propiedad horizontal.

BOCM-20101204-10

5.4. DEFINICIÓN DE LA POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA.

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, así como las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones, y se definen en las normas u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

5.4.1. Parámetros de posición.

- Área de movimiento.

Se entiende por este término el área resultante de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación. Las áreas de movimiento se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y pueden venir definidas directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

- **Referencias de la edificación.**

Cerramiento de parcela.

Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

Fachadas.

Aquellas superficies que, sobre rasante, separan el espacio edificado del no edificado y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Según su posición en el edificio pueden ser:

- Exteriores: Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.
- Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.
- Medianeras: Fachadas compartidas o colindantes entre dos parcelas, en las que no podrán abrirse huecos, sin perjuicio de lo que establezca el Código Civil en relación a servidumbres de luces y vistas.
- Chaflanes: Fachadas exteriores que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas.

- **Líneas de fachada.**

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

- En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando se trata de fachadas exteriores, e interiores cuando se trata de fachadas interiores.
- En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.

- **Líneas de medianería.**

Si las fachadas son medianeras, las líneas de fachada se denominan líneas de medianería. Coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

- **Líneas de edificación.**

Son las que delimitan la superficie ocupada por la edificación en su proyección horizontal sobre el terreno, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de 60,00 cm. En ordenanza de Manzana Cerrada (MC) el máximo vuelo del alero será de 50,00 cm y de 30,00 cm el del balcón (ver 10.3.7.)

- **Retranqueo.**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y las alineaciones exteriores y linderos de parcela y que deberá quedar libre de edificación, incluyendo, por tanto, los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de 60,00 cm. También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,00 m de altura y vuelen más de 60,00 cm.

Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

Salvo determinación en contra, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante. La zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea y se destinará a usos de aparcamiento o instalaciones al servicio exclusivo del edificio. En el caso de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, el límite máximo de ocupación de este retranqueo con plantas bajo rasante será el 50% de la superficie libre afectada por los retranqueos de parcela.

En las zonas de retranqueo se permiten las siguientes instalaciones o construcciones:

- aparcamientos para vehículos (en superficie)
- piscinas enterradas.
- instalaciones deportivas descubiertas, que podrán contar con un vallado perimetral ligero y diáfano.
- En las parcelas calificadas con una ordenanza de uso industrial, se admitirá la ubicación de instalaciones como depósitos, centros de transformación, bancadas o casetones de protección de instalaciones, siempre que no se supere una altura máxima total de 2,50 metros y se aporte declaración de consentimiento del propietario colindante.

Cuando se utilice el retranqueo a fachada como espacio de acceso público a varios locales de usos comerciales, o terciarios, en zonas de ordenanza Residencial Multifamiliar o Terciario Comercial, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, calidades y rasantes con el viario público, permitiéndose pérgolas y marquesinas; y eliminando el vallado del retranqueo de fachada.

- **Medición de retranqueos.**

A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular al lindero o alineación exterior, en la posición más desfavorable, y hasta la línea de edificación, es decir, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de 60,00 cm.

- **Distancia entre edificaciones.**

Se entiende por este concepto la menor distancia entre las líneas de edificación de dos edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas inferiores a 60,00 cm y hastíales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros.

5.4.2. Parámetros de ocupación.

- **Superficie ocupada.**

Es la superficie de parcela realmente ocupada y comprendida dentro de las líneas de edificación.

BOCM-20101204-10

La superficie ocupada será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma u ordenanza particular.

- **Superficie ocupable o superficie máxima de ocupación.**

Es la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

- **Ocupación de parcela.**

Se define por ocupación de parcela al porcentaje de la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela en que se ubique.

La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la ocupación máxima o coeficiente de ocupación.

- **Ocupación máxima o coeficiente de ocupación.**

Se entiende por ocupación máxima o coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

- **Medición de la ocupación.**

- El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de las líneas de edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.
  No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 60,00 cm, ni los patios libres cerrados interiores aún cuando se inicien a partir de la planta primera.
- La superficie de los patios de parcela cerrados cubiertos con claraboyas o lucernarios traslúcidos, se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante.
- Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 60,00 cm, computarán a partir de 60,00 cm del vuelo y en un 50% de su superficie que exceda dicha dimensión.
- La superficie de las plantas de la edificación que no computen como altura no podrá superar el 50% de la superficie libre de parcela. En el caso de manzana cerrada, estas plantas no computarán a los efectos de ocupación, pudiendo ocupar el 100% de la parcela.
- Las carpas e instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.
- Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinadas exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones.

5.5. PARÁMETROS QUE DEFINEN EL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE.

Son las condiciones y los parámetros que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, así como los que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

5.5.1. Parámetros de volumen y forma.

- **Altura del Edificio.**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

- **Altura máxima permitida.**

Es la mayor altura que puede alcanzar un edificio según la zona en que se ubique. Podrá venir expresado tanto en metros lineales como en número de plantas máximo y como valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa, de coronación o la altura total del edificio.

- **Nivel de cornisa.**

El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio. En el caso de no existir este último forjado, el nivel de cornisa será el de la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior.

- **Nivel de coronación.**

El del plano superior de los petos de protección de la cubierta si existiesen –punto de mayor altura de la fachada, incluido el peto- o, en su defecto, el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

- **Nivel de cumbrera.**

El del punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

- **Medición de la altura sobre rasante.**

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los Servicios Técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

Número de plantas.

Corresponde al número de plantas que, sobre la rasante oficial o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, tiene una edificación, incluida la planta baja.

A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótanos cuya altura por encima de la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde cualquier punto del terreno circundante, hasta el plano inferior de su forjado de techo, sea inferior a 1,00 m.

BOCM-20101204-10

- Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y, a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja ni la altura máxima de la edificación y la superficie ocupada por la entreplanta no supere 1/3 de la planta inmediatamente inferior

Altura de cornisa.
Es la distancia en vertical, tomada en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o, en su caso, desde las rasantes teóricas o desde la cota del terreno en contacto con la edificación en su punto más bajo, hasta el nivel de cornisa.
En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación superiores a 2 metros, efectuándose, para cumplir esta limitación, los escalonamientos necesarios.
Altura de coronación.
Es la distancia en vertical, tomada en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o, en su caso, desde las rasantes teóricas o desde la cota del terreno en contacto con la edificación en su punto más bajo, hasta el nivel de coronación.
Altura de cumbrera.
Es la distancia en vertical, tomada en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o, en su caso, desde las rasantes teóricas o desde la cota del terreno en contacto con la edificación en su punto más bajo, hasta el nivel de cumbrera.
En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.

Está altura nunca será superior a 5 metros respecto del último forjado horizontal, aunque no se haya agotado la altura máxima permitida.

- **Medición de la altura en casos específicos.**

Edificaciones auxiliares.
Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta. La altura máxima de la edificación auxiliar será, para todos los casos, con independencia de la zona de ordenanza en que se encuentre, igual a 1 planta ó 3,20 metros.
Calles con pendiente.
Si la rasante oficial o el terreno en contacto con la edificación, en su defecto, tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores a 20 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda los 2 metros. En estos casos, la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.
Edificación con frente a dos calles con rasante distinta.
En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará sobre la rasante de cada calle. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.
Parcelas en esquina.
La altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.

- **Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Salvo que las normas u ordenanzas particulares establezcan criterios específicos, podrán admitirse:
Por encima de la altura máxima de coronación.
Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de 30º trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,75 metros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen
Por encima de la altura máxima de cornisa.
Además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán sobrepasar en más de 1,50 metros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
Por encima de la altura máxima total.
No podrá admitirse construcción alguna, excepto los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable y, en su defecto, el buen hacer constructivo, y los paneles de energía solar y los anuncios publicitarios de coronación de edificios.

- **Consideración de la condición de altura.**

En los casos en los que señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la aplicación hasta la altura máxima en los casos en los que se entienda que, de lo contrario, se está perjudicando la imagen urbana por razones compositivas.

- **Pendiente o inclinación máxima**

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.
Esta pendiente máxima se fija en 30°, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 60,00 cm. Dentro de la Ordenanza de Casco (MC-CA), y exclusivamente en los entornos afectados por declaraciones de BIC o Bienes Inventariados la pendiente máxima se fija en 26,57º (igual al 50% de pendiente).
Por encima de la pendiente, sólo se permitirán cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

- **Envolvente máxima o volumen máximo del edificio**

Se entiende por envolvente máxima de edificio el volumen teórico máximo sobre rasante dentro del cual se debe situar la edificación, excepto los salientes autorizados. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de cumbrera o de coronación.

- **Fondo de la edificación.**

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior o de la línea de fachada en el caso de existir retranqueo, Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de fachada en su caso.

BOCM-20101204-10

- **Fondo máximo edificable.**

Es el mayor fondo de edificación permitido en la norma u ordenanza particular.

- **Profundidad de la edificación.**

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.
La profundidad máxima será de 6,00 metros o de 2 plantas, medidos desde el nivel de suelo del forjado de suelo de la planta baja. Excepcionalmente, y previa justificación, las parcelas de dotaciones públicas o de actividades económicas específicas podrán solicitar una mayor profundidad máxima.

5.5.2. Condiciones de edificabilidad.

- Superficies de la edificación.

- Superficie construida de un edificio.
La superficie construida de un edificio es la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento del edificio y corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que carezcan de posibilidades de uso o aprovechamiento.

- Superficie edificada o computable.
Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.
- Superficie edificable
Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de comisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.
- Superficies sobre y bajo rasante.
Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.
- Superficie útil.
Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso al que se destine.
En vivienda de protección pública, incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como porches, terrazas, miradores, tendederos, hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.
Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 50 cm2, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.
Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que los integran.

- Medición de la superficie edificada.

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:
- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas y las plantas abuhardilladas.
- Las plantas bajo rasante cuando no estén destinadas a aparcamiento o a alguna de las instalaciones al servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, almacén, centros de transformación, etc.).
- Los cuerpos cerrados de la edificación.
- Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados
- Los miradores y galerías.
- Las carpas.

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:
- Las terrazas y porches cubiertos limitados por uno o dos lados.
- Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada o bajo cubierta, y esta última inicie su forjado inclinado en su fachada frontal y trasera a una altura libre interior igual o menor de 2 metros de dicha planta, la superficie edificada de esta planta computará al 50%. Las cubiertas, en estos casos, no tendrán cambios de pendiente.

c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:
- Los sótanos que se destinen a uso garaje, trastero, almacenamiento o instalaciones.
- Los semisótanos que no computen como planta y que se destinen a uso garaje, trastero, almacenamiento o instalaciones.
- Los soportales de uso público o uso comunitario en edificios privados.
- Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- Las plantas bajas porticadas de uso público o uso comunitario en edificios privados, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
- Las terrazas descubiertas y los balcones que no superen 0,60 metros de vuelo.
- Las plantas abuhardilladas o bajo cubierta situadas por encima de la planta baja o primera de viviendas unifamiliares, si su superficie construida por encima de 2,00 metros de altura libre interior es menor al 50% de la superficie construida de la-planta inferior y siempre que el espacio en ella se disponga completamente diáfano, y sólo estén iluminadas mediante huecos, tipo velux, enrasados con la cubierta, sin que ésta presente cambios de pendiente ni mansardas.
- Las terrazas de azotea descubiertas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los elementos salientes.
- Las proyecciones de los aleros menores de 0,60 metros.
- Las plantas de cubierta y las plantas bajas destinadas a instalaciones del edificio, tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores y otros análogos, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificada.
- Los patios cerrados interiores libres.

BOCM-20101204-10

- Los tendederos de la viviendas multifamiliares, cuando están comunicados con la cocina y hasta 3,00 m2 de superficie útil por vivienda, ó 6,00 m2 si se dispone en él de preinstalación de aire acondicionado.
- Los trasteros situados en planta sótano, semisótano o bajo cubierta, siempre que cumplan las condiciones fijadas en el apartado 5.7.4. de las presentes Normas.
- Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,50 m^2.
- Los huecos de ascensores.
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los aparcamientos obligatorios para viviendas unifamiliares situados en planta baja hasta un máximo de 40 m^2 construidos.
- En edificios de uso exclusivo industrial, las superficies ocupadas por instalaciones al servicio del edificio, situadas en planta sótano o semisótano
- En edificios de vivienda multifamiliar los cuartos destinados a la comunidad situados en plantas bajas diáfanas (soportales) y hasta un máximo de un 1% de la edificabilidad total.
- Los porches abiertos o acristalados de vivendas unifamiliares desarrolladas durante las NN.SS. (RU-S) y siempre que no sobrepasen la ocupación máxima.

• Edificabilidad o coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela, manzana, zona, sector o unidad de ejecución. Viene expresada en metros cuadrados de superficie edificable o computable por cada metro cuadrado de parcela, manzana, zona, sector o unidad de ejecución.
La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.
La edificabilidad podrá ser:

- **Edificabilidad bruta:** cuando se calcula sobre las superficies brutas o totales del ámbito urbanístico y, por lo tanto, incluyendo terrenos de cesión y redes públicas interiores o exteriores. El coeficiente se expresará, entonces, como relación entre la superficie total edificable y la superficie total del ámbito de ordenación.
- **Edificabilidad neta:** cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, o las parcelas finalistas, excluidas las redes públicas y el viario. El coeficiente se expresará, entonces, como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

• Densidad residencial**.**

Corresponde al número de viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, ámbitos de actuación, sector o unidades de ejecución según se trate.
La densidad podrá ser:

- **Densidad bruta,** cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión, redes públicas interiores o exteriores en su caso.
- **Densidad neta**, cuando se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidas las redes públicas adscritas (generales o supramunicipales), o sobre las superficies edificables de una zona, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

• Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.

- En los suelos urbanizables, definidos por el Plan General, los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidas las Redes Públicas interiores y exteriores si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidas las Redes Públicas supramunicipales o generales adscritas, y por lo tanto, se referirán a las superficies que constituyan el ámbito propio del Sector.
- En los suelos urbanos, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales sobre sectores, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad del Ámbito de Actuación o Unidad de Ejecución, incluidos los espacios libres pero nunca los sistemas generales.

5.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

5.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto.

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda. Asimismo se cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en los siguientes Documentos Básicos:

- DB SE Seguridad estructural
- DB SE-AE Acciones en la edificación
- DB SE-A Estructuras de acero
- DB SE-F Estructuras de fábrica
- DB SE-M Estructuras de madera
- DB SE-C Cimentaciones
- DB SI Seguridad en caso de incendio
- DB SU Seguridad de utilización
- DB HS Salubridad
- DB HE Ahorro de energía
- DB HR Protección frente al ruido.

5.6.2. Plantas de la edificación.

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:
Forjado.
son elementos estructurales horizontales o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

BOCM-20101204-10

Los forjados pueden ser:

- **Forjado de piso o suelo**: forjado plano inferior.
- **Forjado de techo**: forjado plano superior.
- **Forjado de cubierta**: último forjado que podrá ser inclinado (caso de cubierta inclinada) o plano (caso de cubierta plana).

- Planta.

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos, constituyendo una superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

- Planta Baja.

Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.
El nivel de forjado de piso o suelo de la planta baja puede encontrarse situado en las siguientes posiciones:

- Parte inferior –o techo- de este forjado hasta 1,00 metro por encima de la rasante de la acera o del terreno, medido en el punto medio de la línea de fachada o del lindero frontal.
- Parte superior –o suelo- de este forjado hasta 1,00 metro por debajo de la rasante de la acera o del terreno, medido en el punto medio de la línea de fachada o del lindero frontal.

En parcelas en esquina, el punto medio de referencia se tomará en el lindero frontal de mayor longitud.
En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, el punto de referencia será en cada punto el terreno.
En caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de 1,50 metros respecto de la superficie de aquellas, se presentará estudio de implantación que palie, en la medida de lo posible, el impacto negativo que tal situación supone.
Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.

- **Plantas Bajas diáfanas o porticadas.**

Se entiende por este término aquellas plantas bajas cubiertas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos y servicios generales del edificio, no superando su superficie cerrada 1/3 de la superficie ocupada por el edificio sobre rasante.

- **Plantas de piso.**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

- **Entreplantas.**

Planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.
Su superficie útil no podrá exceder del 50% de la superficie útil del local al que esté adscrita.
Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuenta con altura suficiente.
La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a 2,50 metros, pudiendo reducirse a 2,20 metros cuando se destine a piezas no habitables.
La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta en la que se desarrolla.

- **Planta de cubierta.**

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.

- **Azoteas.**

Cuando el espacio por encima del último forjado de planta, en el caso de ser la cubierta plana, es transitable, se denomina azotea.

- **Planta abuhardillada.**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta, caso de ser la cubierta inclinada, que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 2,00 metros por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior. En los planos de proyecto figurarán marcados la línea de 2,00 metros de altura libre, así como la línea de 1,50 metros.

- **Plantas inferiores a la baja.**

Plantas que se encuentran por debajo de la baja y que tienen la consideración de plantas bajo rasante.
El número máximo de plantas inferiores a la baja será de 2, con una profundidad máxima de 6,80 metros, medida desde el nivel superior del forjado de suelo de la planta baja. Solo podrá superarse esta profundidad y número de plantas cuando se justifique la necesidad de la actividad.
No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara inferior –o nivel de techo- del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor de 1,00 metro respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán, a todos los efectos, plantas sobre rasante.

Planta sótano.
Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Planta semisótano.
Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1,00 metro de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte inferior del forjado de techo a menos de 1,00 metro respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

- **Medición de las alturas de las plantas**
  - **Altura de planta o de piso.**

  Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.
  - **Altura libre de planta o de piso.**

  Es la distancia entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo, si lo hubiese, ambos totalmente terminadas y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en la planta.
  Salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos o normas u ordenanzas particulares, la altura libre mínima de planta será:
    - En plantas de pisos 2,50 metros

BOCM-20101204-10

- En planta baja no residencial 2,80 metros
- En planta sótano 2,20 metros

5.6.3. Cerramientos de la edificación.

- **Cerramientos del edificio.**

Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen la separación entre el interior y el exterior de un edificio. Pueden ser:

Fachadas.
Su definición y tipos se señalan en el apartado 5.4.1. de estas Normas.
Cubiertas.
Son los paramentos exteriores que hacen de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio, cuenten o no con elementos de cubrición. Pueden ser:
- **Cubierta plana:** Es aquella horizontal o prácticamente horizontal.
- **Cubierta inclinada o tejado:** Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

- **Huecos en los cerramientos.**

Son las aperturas que existen en los cerramientos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:
- **Huecos de fachada:** Ventanas o puertas en función de su utilización.
- **Huecos de cubierta.** Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 60 cm a contar desde la cara inferior del forjado de techo hasta la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

5.6.4. Cuerpos de la edificación.

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.
Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

a) En función de su cerramiento:

- **Cuerpos cerrados de la edificación.**

Son aquellos elementos del edificio que se encuentran totalmente cerrados al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

- **Cuerpos abiertos de la edificación.**

Son aquellos elementos del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Los cuerpos abiertos pueden ser:
- **Espacios diáfanos de planta baja.**

Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas plantas del edificio por encima de ellos.

Pueden ser, por su singularidad, **soportales**, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada y se utilizan como paso público.
- **Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio. Pueden ser:

- Cubiertas: cuando tienen techo.

Tienen la denominación de **porches**, si están situados en planta baja. Su altura libre será igual a la de la planta en la que se localizan.

- Descubiertas: cuando no tienen techo.

Las terrazas descubiertas que se sitúan en planta baja se considera que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas de cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan terrazas de cubierta. Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros o gárgolas, que no coincidirán con los accesos de paso desde el interior del edificio.

b) Por su situación con respecto a la línea de fachada y de cubierta.

- **Cuerpos entrantes.**

Son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de fachada.

- **Terrazas entrantes.**

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.
Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

- **Cuerpos salientes o vuelos.**

Son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de fachada.
Los cuerpos salientes pueden estar situados:

- **En fachada**
  - Balcón.

  Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o "bandeja" que sobresale de la línea de fachada no más de una determinada dimensión y cuya longitud no supera en más de 30,00 cm, a cada lado, el ancho del hueco por el que se accede al mismo. La separación mínima entre balcones será de 60,00 cm.
  - Balconada o balconaje.

  Es el saliente común a varios huecos.

BOCM-20101204-10

- Terrazas salientes.

Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o salientes que superan las dimensiones establecidas para los balcones y balconadas.

- Miradores y galerías.

Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve.
No podrá sobresalir, respecto a la línea de fachada, más de 60,00 cm.
La longitud máxima de su frente será inferior o igual a 2,20 cm y su parte acristalada no rebasará una longitud de 30,00 cm a cada lado del ancho del vano.
No podrán cerrarse con antepechos macizos u opacos.
La distancia mínima entre miradores será igual al mayor saliente de ambos, con un mínimo de 60,00 cm.
La suma de las longitudes de todos los miradores no podrá ser superior al 25% de la suma de las longitudes de fachada en cada vivienda.

- Cuerpos volados macizos.

Cuando constituyen un cuerpo cerrado junto con el resto de la planta.

En tipología de edificación cerrada no se permiten cuerpos volados macizos, ni galerías salientes y los demás cuerpos salientes cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho menor a 6,00 metros.
- Tendrán una altura libre mínima desde la cara inferior a cualquier punto de la acera de 3,20 metros y nunca volarán una distancia superior al ancho de la acera, retranqueándose 60,00 cm del encintado de estas.
- Se prohíben en planta baja y en el resto de las plantas tendrán un vuelo máximo de 60,00 cm.
- Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo y no inferior a 60,00 cm.
- La suma de la longitud de todos los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.
- En edificación aislada, los balcones, balconadas y miradores podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela, guardando una separación mínima a los linderos laterales y testeros de 3,00 metros.

- **De Cubierta**

- Mansardas.

Son cuerpos cerrados situados encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.
Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,60 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de 1,00 metro y 0,75 metros a lindero. Cuando se sitúen en el plano de fachada, la altura de su hueco de luces deberá quedar por debajo de la altura máxima permitida. Cuando se retranqueen del plano de fachada, el hueco de luces no superará en más de 1,00 metro la altura máxima permitida.
No se permitirán mansardas en plantas de cubierta que no computen como planta ni en la ordenanza de manzana cerrada de Casco Antiguo (MC-CA).

- Casetones.

Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.
No se permitirá que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, no superando en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente de la cubierta, ni ocupando más de un 10% de la superficie de cubierta.

c) Por su uso específico.

- **Escaleras.**

Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio. Las escaleras pueden ser:

- **Escaleras interiores,** cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación.
- **Escaleras exteriores,** cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.

El ancho mínimo de las escaleras será de 0,90 m en viviendas unifamiliares, 1,00 m en viviendas multifamiliares y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
El rellano tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme.
Si en escaleras de uso público o de uso comunitario en edificios privados, las puertas de ascensores o de accesos a los locales abrieran hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros.
En escaleras de uso público o de uso comunitario en edificios privados, la iluminación y ventilación de las escaleras será natural y los huecos tendrán una superficie mínima de 1 m^2, admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos plantas sobre rasante. En este caso, los lucernarios deberán tener una superficie practicable de ventilación igual o superior a 1 m2 para cada una de las plantas del edificio. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital.
En escaleras de uso público o de uso comunitario en edificios privados, cuando la iluminación y ventilación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m2.
En todos los casos, el diseño de barandillas deberá resolver la seguridad de la población infantil y a tal fin deberán tener una altura mínima de 0,90 de altura con huecos entre barrotes o espacios de alojo de escalera inferiores a 12cm.
Las escaleras de anchura igual o superior a 1,20 metros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a 2,40 metros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.
Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.
La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalizará adecuadamente.
La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, 0,6 m = h + 2t, siendo "h" la dimensión de la huella en metros, y "t" la altura de la tabica en metros.

BOCM-20101204-10

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

0,20 m > t > 0,14 m

h > 0,24 m

Estas condiciones también se exigirán a las escaleras compensadas y de caracol.

La altura mínima de cabezada será de 2,05 m.

En todo caso, en las escaleras se cumplirán las siguientes normativas:

DB-SI, "Seguridad en caso de Incendios" del CTE.

DB-SU, "Seguridad de utilización" del CTE

- **Rampas**.

Son elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio mediante planos inclinados continuos.

La altura mínima de cabezada en las rampas será de 2,20 m.

- **Huecos de comunicación vertical.**

Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunicar las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos, etc**.**

5.6.5. Patios.

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación y cuya superficie es inferior a la ocupada por la edificación.

Para el dimensionado y diseño de los patios se tendrán en cuenta los parámetros y condiciones siguientes:

- **Anchura de patio.**

Se entiende por anchura de patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

- **Acceso a patios.**

Cualquier tipo de patio, que sirva a más de un local o vivienda, tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo; y siempre que alguno de ellos no tenga acceso directo a dicho patio .

- **Construcciones en los patios.**

Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Asimismo, se podrán ubicar, en dichos espacios, ascensores, cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera, y, en cualquier caso, deberán ajustarse a los requisitos de volumen establecidos en el planeamiento.

- **Cubrimiento de patios cerrados.**

Salvo prohibición expresa de la norma u ordenanza particular, se permitirá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

- La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.
  Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25% de la del patio cubierto.
- Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta cumplirán con las determinaciones establecidas en la normativa de prevención de incendios.

Genéricamente, los patios se dividen en:

a) Por su situación respecto de los edificios.

- **Patios cerrados.**

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

Los patios cerrados pueden ser:

- **Patios cerrados interiores:** son aquellos que se encuentran dentro de los edificios o los que, situados en su perímetro exterior, son susceptibles de ser cerrados por edificaciones colindantes. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m, también tendrá la consideración de cerrado.

Para la medición de la altura en patios cerrados se seguirán los siguientes criterios:

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta el nivel de coronación más alto de los paramentos que conforman el patio.

No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que, individualmente o en su conjunto, delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del 25% de su perímetro.

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

Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a 1/3 H, con un mínimo de 3,00 metros.

En los restantes casos, la dimensión será libre.

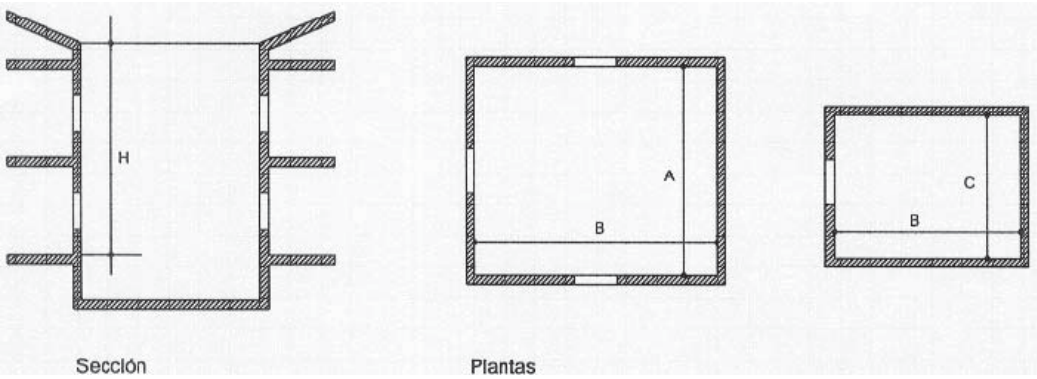
BOCM-20101204-10

Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:

USO DEL LOCAL	Distancia entre paramentos con huecos A	Distancia entre paramento con hueco y paramento ciego B	Distancia entre paramentos ciegos C
USO a	A ≥ 0,40 H ≥ 3,30 m	B ≥ 1/3 H ≥ 3,00 m	C ≥ 1/3 H ≥ 3,00 m
USO b	A ≥ 1/3 H ≥ 3,00 m	B ≥ 1/3 H ≥ 3,00 m	C ≥ 1/3 H ≥ 3,00 m

USO (a) – Piezas habitables: habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.)
USO (b) – Cocinas, baños y aseos, pasillos y distribuidores interiores de las viviendas.



Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos locales, podrá reducirse hasta llegar a ser igual a 1/3 H , a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios adosados a las medianeras de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde medianera, aun cuando no estuviera construido el edificio colindante, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado con el edificio colindante, si se formaliza par ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

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

En cualquiera de los casos, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a 3,00 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro.

A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado, hasta el muro o lindero más próximo.

- **Patios de manzana:** son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado en las manzanas con tipología de edificación cerrada. O bien, aquellos que tienen definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre cerrado.

• **Patios abiertos.**

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados.
Los patios abiertos pueden ser:

- **Patios abiertos exteriores:** son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- **Patios abiertos interiores:** son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.

Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.

Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma

P ≤ 1,5 L, en el caso de que abran al patio piezas habitables
P ≤ 2 L, en el caso de que abran al patio piezas no habitables

BOCM-20101204-10

Siendo (P) la profundidad del patio medida perpendicularmente desde el plano de fachada y (L) el ancho de la embocadura.
Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a 1,50 metros, no se considerará como patio abierto.
La embocadura (L) del patio será igual o mayor que H/6, con un mínimo de 3,00 metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.
Patio inglés: es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.
Los patios ingleses tendrán una anchura (A) igual o mayor a 1/3 de la altura (H) que resulta de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante de la acera o del terreno, con un mínimo de 3,00 metros.
La distancia máxima al paramento de fachada será de 1 metro, que deberá quedar enrasado con la altura del forjado de planta. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramex pisable.

b) Por su ocupación.

- **Patios libres.**

Aquellos que no están edificados sobre rasante.

- **Patios ocupados.**

Aquellos que se inician a partir de alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio. Computan ocupación.

c) Por su titularidad.

- **Patio privado.**

Es aquel patio que pertenece a un solo propietario.

- **Patio mancomunado.**

Es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.
En el caso de que exista diferencia de rasante entre los distintos patios, la reja o elemento de separación sólo podrá exceder 2,00 metros desde el suelo del patio más alto.

d) Por su uso.

- **Patio de luces.**

Aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.

- **Patio ajardinado.**

Aquel que se destina para iluminar y como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

5.6.6. Elementos exteriores de los edificios.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de fachada tienen el carácter de **elemento saliente.**
Pueden ser:

- **Aleros.** Los **aleros** son los vuelos o salientes de las cubiertas inclinadas medidos a partir del paramento de fachada.

El vuelo máximo de los aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior será de 60,00 cm en edificación cerrada y de 50,00 cm en la Ordenanza de Casco Antiguo (MC-CA), así como en las edificaciones incluidas en los entornos afectados por declaraciones de BIC o por inclusiones en el Inventario de Bienes Culturales.
En el resto de las fachadas podrán superarse estas dimensiones (60,00 cm), en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún caso podrá superarse la alineación oficial en más de 60,00 cm.

- **Cornisas.** Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios. Tendrán las mismas limitaciones de vuelo que los aleros.
- **Hastiales.** Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Estos elementos quedan prohibidos en las edificaciones abiertas con la excepción de los usos unifamiliares.

- **Petos y antepechos.** Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios. Tendrán una altura máxima de 1,20 metros.
- **Pérgolas.** Son elementos estructurales en forma de parrilla horizontal que se efectúan adosados a edificaciones, aislados sobre las superficies libres de parcela, en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las terrazas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar el sol.
- **Marquesinas.** Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

En edificación cerrada cumplirán las siguientes condiciones:

- Salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a 15 cm, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja.
- La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
- Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

- **Rejas.** Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 10,00 cm de la alineación oficial. Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno. Dichas rejas no podrán ser salientes cuando la acera tenga un ancho menor a 75,00 cm.
Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- **Canalones y bajantes.** Corresponden a los elementos que canalizan el agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

Son obligatorios en las viviendas colectivas o edificaciones en el Casco Antiguo y las bajantes deberán tener vertido directo a la red de saneamiento, debiendo quedar dentro de la alineación oficial u ocultos en la planta baja si discurren por fuera de la alineación oficial.

BOCM-20101204-10

- **Carpintería.** La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.
Los materiales del bastidor, fijos o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocres, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc.

- **Zócalos.** Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 5,00 cm de la alineación exterior.

- **Parasoles.** Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes a los que más se asemejen.

- **Jardineras.** Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

En fachadas exteriores se admite la construcción de jardineras con una altura igual a la de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a 1,10 metros y un saliente máximo de la línea de fachada de 30,00 cm. El vuelo de las jardineras deberá situarse a una altura sobre rasante de 3,20 m.
Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos, por lo que deberán tener una recogida de aguas para evitar gotear a la calle.

- **Portadas, escaparates y vitrinas.** Son los cerramientos verticales decorativos de los locales.

En edificación cerrada sólo sobresaldrán 10,00 cm de la alineación exterior.

- **Remates.** Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan chimeneas.

5.6.7. Elementos provisionales.

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- **Toldos y persianas.**

Son parasoles desmontables.
Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.
Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplan las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.
Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m, y al menos 60 cm menos que la acera o el arbolado existente.
Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.
Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su vuelo máximo será de 35,00 cm.

- **Muestras y rótulos.**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.
No se permitirán los rótulos pintados directamente sobre el paramento de la fachada.
Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.
Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.
Los rótulos podrán ser:

- **Horizontales,** coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él o bajo el dintel de planta baja y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm del paramento de fachada.
- **Verticales,** coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 5 cm del paramento de fachada. En el ámbito de Casco Antiguo, incluso en las zonas comerciales situadas dentro de los entornos de afección de BIC o Bienes Inventariados, no se autorizan los rótulos verticales.

- **Banderines.**

Son anuncios normales al plano de la fachada. No se autorizan en el ámbito de los entornos afectados por la declaración de BIC o Bienes Inventariados.
Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 3,20 metros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones. Su dimensión vertical máxima será de 90,00 cm. En plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
En zonas de edificación no residencial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 90,00 cm, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.
5.6.8 Espacios específicos de las edificaciones.

- **Pieza.** Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considera como recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
- **Piezas habitables.** Se entiende por piezas habitables aquellas partes de la edificación que se destinan a estancias de alojamiento humano o como zonas de trabajo permanentes y que deben tener una iluminación y ventilación exterior en los términos que se regulan para cada uso en estas normas y cuenten además con los servicios complementarios que exigen.
- **Piezas no habitables.** Se entiende como piezas no habitables aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente y, por lo tanto, requerirán unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.
- **Pieza exterior.** Se considera que una pieza es exterior cuando disponga de, al menos, un hueco a:
  a) Vía pública o espacio libre público.
  b) Espacio libre privado, en las condiciones establecidas en el apartado 4.5.1 de estas Normas.
  c) Patio con las dimensiones que, a tal efecto, se regulan en las presentes normas.
- **Portales.** Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

BOCM-20101204-10

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2,00 metros y su altura libre mínima de 2,60 m.

- **Vestíbulos .** Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales, con una dimensión mínima de 1,20 m.
- **Pisos.** Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración propia e independiente y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos.

En los pisos no se autorizarán usos industriales, ni comerciales, ni los usos terciarios, ni de equipamiento si requieren atención al público, salvo que expresamente se dé conformidad por la Comunidad de Propietarios.

- **Locales.** Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.
- **Condiciones higiénicas de los locales.**

Ventilación.

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos:

Ventilación natural directa: mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Iluminación.

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Condiciones generales de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el apartado 4.5.1 de estas Normas.

Condiciones generales de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

En locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este apartado, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Condiciones de evacuación de humos y aire caliente o enrarecido.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos.

Se contemplará una salida de humos cada 50 m2 de local, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación, conforme establece el Documento Básico DB-SI “Seguridad en caso de Incendio” del CTE o normativa sectorial en vigor de aplicación.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1° como concentración la media ponderara de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2° como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

5.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES.

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todos los elementos necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio conforme al uso previsto.

- **Aplicación.**

Las condiciones que se señalan en el presente apartado serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

- **Dotaciones obligatorias.**

Todos los edificios y locales mencionados en el apartado anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

a) Abastecimiento de agua potable.
b) Energía eléctrica.
c) Calefacción.
d) Agua caliente sanitaria.
e) Servicios higiénicos.
f) Saneamiento.
g) Evacuación de residuos sólidos urbanos.
h) Aparcamiento.

BOCM-20101204-10

Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

5.7.1. Servicios Higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

- **Servicios de Aseo.**

Con carácter general los aseos cumplirán las siguientes características:
Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.
En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados.
Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.
Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior y estarán provistas de cierre interior y de una percha.
Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.
Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.
En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.
Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, irán provistos de dosificadores de jabón y espejo.
Se dotarán de toallas, secadores de aire caliente, toalleros automáticos o toallas de papel, existiendo, en este último caso, recipientes adecuados para depositarlos una vez usadas.

- **Servicios de Vestuario.**

Todos los centros, de trabajo contarán asimismo con cuartos vestuarios, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.
Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.
Con carácter general se instalarán duchas en las actividades que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene del procedimiento de fabricación, y las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior.
Estarán perfectamente situados en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mimos, con la debida separación para uno y otro sexo.
Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.
Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.

- **Servicios de recogida de basuras.**
  - Cuarto de basuras.
  - Conductos verticales de basuras.

Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.
Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y el acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.
Estarán situados en planta baja o sótano y contarán con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

- **Servicios de evacuación de aguas y depuración.**
  - Bajantes pluviales y negras.
  - Pozos.
  - Depuradoras, etc.

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de saneamiento de las aguas residuales generales. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente y del Documento Básico HS “Salubridad” del CTE, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de las fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.
Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.
Las condiciones a que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la reglamentación aplicable.
El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.
No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de saneamiento.
Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

5.7.2. Servicios de accesibilidad.

Deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.

- **Servicios e instalaciones de Acceso.**
  - Portales, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.8.
  - Escaleras, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.4.
  - Portero automático, que será obligatorio en las viviendas multifamiliares.

BOCM-20101204-10

- Conserjerías
- Buzones que serán obligatorios en todas las viviendas.

- **Servicios de Transporte**
  - Ascensores.
  - Montacargas.
  - Escaleras mecánicas.
  - Conductos hidroneumáticos.

Deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a 8,80 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. De esta obligación quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

- **Servicios de señalización.**
  - Carteles
  - Rótulos

5.7.3. Instalaciones del edificio.

- **Instalaciones de abastecimiento de agua potable.**
  - Cuarto de bombas.
  - Depósitos.
  - Conductos verticales.
  - Cuartos de contadores, etc.

Toda edificación dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 350 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg y 0,10 l/seg para agua fría y caliente respectivamente.

- **Instalaciones de climatización.**
  - **De calefacción:**
    - Calderas
    - Conductos verticales.
    - Almacenes y depósitos de combustible.

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas –y siempre que el uso no implique pérdida de la eficacia de esta instalación: talleres de coches, talleres de cerrajería, etc.- dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y en particular por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios (RITE), RD 1027/2007, de 20 de julio, BOE: 29-agosto-2007; en cualquier caso la evacuación de gases por combustión en calderas con potencias superiores a 25.000 Kcal/h se deberá conducir a cubierta.
Para calderas estancas se autoriza la evacuación de humos a fachada siempre que esté en armonía con los cerramientos de fachada y a una altura mínima de 2,20 metros del suelo pisable.
Los cuartos de calderas no estancas deberán disponer de ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

  - **De refrigeración:**
    - Cuarto y torres de refrigeración.
    - Conductos verticales.
    - Aparados individuales

Los aparatos de aire acondicionado no se podrán situar en las fachadas ni en los balcones y terrazas, salvo que tengan una barandilla opaca que las oculte.
Deberán situarse, por lo tanto, en patios interiores cerrados o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla.

- **Instalaciones eléctricas.**
  - Alumbrado (cuadro de mando).
  - Centro de transformación.
  - Cuarto de contadores, etc.

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá de un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

- **Instalaciones de energía.**
  - Gas natural.
  - Cuarto de contadores.
- **Instalaciones de comunicación.**
  - Teléfonos.
  - Televisión.
  - Cable
  - Antena, etc.

BOCM-20101204-10

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.

Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

Las antenas de instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de 4,00 metros por encima de la altura máxima total de cumbrera del edificio, salvo que por razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública.

Las antenas parabólicas deberán cumplir la legislación específica y situarse en las zonas de cubierta o superficies libres de planta con las condiciones establecidas para su autorización en el Capítulo 4°. Las antenas parabólicas individuales sólo podrán ubicarse en fachadas interiores o protegidas de las vistas desde la vía pública.

5.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales.

- **Instalaciones de ventilación.**
  - Chimeneas.
  - Shunt
  - Conductos de ventilación.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 m por encima del plano de cubierta del que sobresalga, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejados 3,00 metros de cualquier hueco o abertura. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión de 15,00 metros.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, se considerará la altura de cumbrera 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.

Las cocinas de las viviendas dispondrán de chimenea para la evacuación de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

- **Servicios e Instalaciones de Protección.**
  - Alarmas.
  - Servicios de vigilancia
  - Extintores de incendios, etc.
  - Accesos de bomberos

Todos los edificios tendrán los accesos de bomberos que exige el Documento Básico DB-SI Seguridad en caso de Incendios (CTE).

- **Servicios de Almacenamiento.**
  - Servicios de tendederos.
  - En las viviendas situadas en edificios multifamiliares, deberá justificarse un lugar para tender la ropa de tal forma que ésta no sea visible desde el exterior, bien disponiendo de tendederos, o bien de patio interior cerrado donde pueda ser tendida. Los tendederos tendrán una altura mínima de cerramiento de 2,00 m y una dimensión mínima de 3,00 m^2. Solo se podrá–eximir de esta dotación obligatoria a las viviendas–de un solo dormitorio que dispongan de secadora. El cómputo de su edificabilidad se realizará según lo estipulado en el apartado 5.5.2 c).
  - Trasteros.

  Deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - No podrán dedicarse a vivienda.
  - El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
  - El número máximo de trasteros será de dos por vivienda o local.
  - La superficie útil de cada trastero será como máximo de 8m2.
  - Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda o local concreto, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.
  - Se cumplirán las condiciones de protección contra incendios establecidas en a normativa aplicable.

5.7.5. Servicios de aparcamiento.

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad.

La dotación del servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 4º de estas Normas para cada uno de los usos.

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

- **Estacionamiento.**

Se deberán diseñar conforme se regula en el Capítulo 6° de las Normas Generales de Urbanización, y conforme a las condiciones definidas para el uso de estacionamiento del Grupo V, Tipo 3, Subtipo 3.1 del Capítulo 4º de las presentes Normas.

- **Garajes.**

Las condiciones del uso de garaje se han definido en el Grupo III, Tipo 3, Subtipo 3.7 y en el Grupo V, Tipo 3, Subtipo 3.2 del Capítulo 4° de las presentes Normas.

BOCM-20101204-10

Las características de diseño de los nuevos garajes, serán las siguientes:

- **Dimensiones mínimas de plazas:**

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO(m)	
Vehículos de dos ruedas	2,5 m	1,5 m	
Automóviles	5,0 m	2,5 m	(mínimo 20% de las plazas)
	4.5 m	2.2 m	(máximo 80% de las plazas)
Vehículos Industriales ligeros	5,7 m	2,5 m	
Vehículos Industriales grandes	9,0 m	3,0 m	

Para las plazas de aparcamiento de automóviles que se encuentren cerradas por alguno de sus lados largos por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 2,75 m. En estas plazas de automóviles el ancho mínimo, por paso de instalaciones o pilares, se podrá reducir puntualmente a 2,05 m en las plazas de 2,20 m y a 2,35 m en las de 2,50 m.
No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que, aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
Los garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.
Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc.
En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas.

- **Accesos y rampas:**

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) medidos en el punto más desfavorable.
Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrán, salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será superior a seis metros.
En los **garajes categoría 1ª** con superficie menor a 125 metros cuadrados, el ancho de acceso y rampas podrá reducirse hasta 2,50 metros.
En garajes **categoría 2ª** hasta 600 metros cuadrados, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Las puertas de acceso y las rampas de acceso tendrán un ancho mínimo de tres metros (3,00) con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros (6,00).
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cuatro metros y medio (4,50) si existe plaza a algún lado.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes **categoría 3ª** entre 600 y 1.500 metros cuadrados se cumplirán las siguientes condiciones:

- El ancho de puerta de acceso deberá ser superior a cuatro (4,00) metros.
- La sección de las rampas será de tres o seis (3,00 ó 6,00) metros si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de trescientos cincuenta (350) centímetros de la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cuatro metros y medio (4,50) si existe plaza a algún lado, tres (3,00) metros si no existe y si es de un sentido.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes de **categoría 4ª** para aparcamientos de más de 1.500 metros, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de tres (3,00) metros.
- La anchura mínima de las rampas será de tres (3,00) metros en tramo recto con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis (6,00) metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco (5,00) metros si es de un sentido.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

No se considerarán salidas peatonales de emergencia los accesos de garaje, (zona de estacionamiento) a viviendas.
El acceso del garaje a las viviendas o escaleras deberá disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.
Las salidas de emergencia se dispondrán de tal forma que comuniquen directamente con el espacio exterior seguro, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos, de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima 4,50 metros (excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente) y pendiente longitudinal no superior al 5%.
Las pendientes de rampa serán como máximo del 18 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1ª en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos.
Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.
b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2,00) metros anteriores a la línea de acuerdo.

BOCM-20101204-10

Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de garaje aparcamiento de vivienda unifamiliar.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos, descuelgue de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

Se autoriza una altura de 2,05 metros en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

- **Ventilaciones.**

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada y sin perjuicio de lo establecido en los reglamentos y normativas de aplicación sectorial y en vigor (en la actualidad el DB-SI Seguridad en caso de Incendios, CTE, RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda; BOE: 28-marzo-2006).

Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6,00) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15,00) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

La ventilación forzada para la detección de CO_2 se exigirá en aquellos que se especifican en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, exigiéndose ventilación forzada siempre que el garaje se encuentre en condición de sótano. Se excluyen los garajes aparcamientos de viviendas unifamiliares de uso particular.

- **Protecciones:**

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en DB- SI Seguridad en caso de Incendios (CTE) o la normativa y reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.

El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta situados entre 1,50 y 2 metros de altura respecto al suelo y en lugares representativos.

5.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN.

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.

- **Cerramientos de parcela**

Son los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización previa del Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m por razón de los desniveles de terreno o la acera.

Las condiciones estéticas y dimensionales de los vallados se fijan en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	TIPO DE PARCELA	LINDERO	VALLADO	
			MATERIALES	ALTURA
MANZANA CERRADA	SOLARES	Frente a vía pública	▪ Macizo con materiales y acabados de los establecidos en la ordenanza	2,00 – 2,50
		Interiores	▪ Macizo con materiales y acabados de los establecidos en la ordenanza. ▪ Malla metálica o elemento diáfano.	
	PARCELAS EDIFICADAS	Frente a vía pública	▪ Macizo con materiales y acabados de los establecidos en la ordenanza. ▪ Malla metálica combinada con otro material que garantice el ocultamiento de vistas desde la vía pública o el exterior.	2,00 – 2,50
		Interiores	▪ Malla metálica o elemento diáfano. ▪ Macizo con materiales y acabados de los establecidos en la ordenanza. ▪ Combinado h=1,00 m macizo + 1,50 m diáfano.	
EDIFICACIÓN ABIERTA/ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SOLARES	Frente a vía pública	▪ Macizo con materiales y acabados de los establecidos en la ordenanza. ▪ Malla metálica combinada con otro material que garantice el ocultamiento de vistas desde la vía pública o el exterior.	2,00 – 2,50
		Interiores	▪ Malla metálica o elemento diáfano.	
	PARCELAS EDIFICADAS	Frente a vía pública	▪ Combinado h=1,00 m macizo + 1,50 m diáfano. Proporción de hueco ampliamente superior al macizo. Machones de longitud inferior a 1,50 m.	2,00 – 2,50
		Interiores	▪ Combinado h=1,00 m macizo + 1,50 m diáfano. ▪ Malla metálica o elemento diáfano hasta altura 2,50 m. ▪ Macizo hasta altura 2,30 m.	

BOCM-20101204-10

Casos particulares:

- Ordenanza de Casco Antiguo:
  - Patio en planta primera: no se admiten vallados, puesto que la cubierta de planta baja no será transitable; exclusivamente un peto de protección frente a caídas.
  - Terrazas en planta primera adosadas a linderos laterales: véase vallados en parcelas edificadas de tipología manzana cerrada.

En cuanto a los portones de entrada, el ancho mínimo para vehículos será de 2,50 y de 0,80 metros para personas. La altura máxima será de 3,00 metros, y deberán abrir hacia el interior de la parcela. En el vallado de las edificaciones abiertas los portones de entrada de vehículos tendrán una entrada de 3,00 metros de altura máxima.

- **Movimientos de tierra.**

En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30º.
En las parcelas unifamiliares deberá permanecer inalterable la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior. No obstante, con la conformidad firmada entre los propietarios, o con proyecto unitario, podrá rellenarse la parcela hasta la altura del cerramiento ciego perimetral.
En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal. Cuando la rampa se sitúe a menos de 3 metros de un lindero se deberá justificar expresamente en el Proyecto de Ejecución que no se afecta a la parcela ni a la edificación colindante.
En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio principal o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Garajes.
- Estacionamientos.
- Perreras.
- Conserjerías o construcciones de acceso a las parcelas adosados al vallado.
- Trasteros.
- Almacenes.
- Cenadores.
- Pérgolas.
- Barbacoas.
- Leñeras.
- Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.
- Cuartos de instalaciones en construcciones aisladas de una altura.
- Bancadas o estructuras para maquinaria o instalaciones.

En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos y la altura máxima de estas edificaciones auxiliares no será superior a 3,50 metros, medidos respecto a cualquier punto del terreno.
Las conserjerías podrán situarse ocupando las franjas de retranqueo a viales, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Se dispondrán aisladas de cualquier otra edificación.
- Se diseñarán con criterios de continuidad con el vallado.
- Computarán a los efectos del cálculo de edificabilidad y ocupación.
- Condiciones de volumen:
  - Altura total (incluidos remates de cubierta) no superior a 3,50 metros.
  - Longitud de fachada no superior a 4,00 metros.
  - Fondo construido máximo: 2,50 metros.

5.8.3. Instalaciones deportivas.

- **Piscinas**

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estaques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m3
Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a $15m^3$ 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
Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a $100m^3$, exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.
El borde de la piscina deberá situarse a una distancia mínima de 0,80 metros de los linderos.

- **Pistas de tenis, frontones y paddel**

En el caso de que la pista se cierre perimetralmente mediante muros ciegos de altura superior a 1,00 metro, la pista deberá retranquearse 2,00 metros de los linderos.
En el caso de que la pista se cierre perimetralmente mediante muros ciegos de altura superior a 2,00 metros, la pista deberá retranquearse de los linderos una distancia superior a la altura del cerramiento.
Los cerramientos macizos de las pistas no podrán tener una altura superior a 4,00 metros, salvo en el caso de frontones.
Se admiten cerramientos ligeros y diáfanos de altura inferior a 4,00 metros, retranqueados de los linderos una distancia superior a dos tercios de la altura del cerramiento.

BOCM-20101204-10

5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela.

Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, salvo en el caso de estar ocupados por edificación bajo rasante. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales.
No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.
El resto de los espacios no ajardinados podrá pavimentarse, u ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.
Se asegurará que las escorrentías no afecten a los propietarios colindantes.

5.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas.

- Muros y cerramientos: No superarán los desniveles de un metro y medio (1,50).
- Muretes: no superarán una altura de 1,00 metro.
- Paseos interiores y calzadas: Deberán cumplir las condiciones de urbanización del Capítulo 6°.
- Farolas y focos: No deslumbrarán a los colindantes.
- Antenas: Cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares.

CAPITULO 6: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

6.1 DETERMINACIONES GENERALES.

6.1.1. Objeto.
El presente Capítulo tiene por objeto establecer las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización, así como efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

6.1.2. Ámbito de aplicación.
Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen.

6.1.3. Proyectos de Urbanización
Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realice a través de unidades de ejecución.

También tendrán la consideración de proyecto de urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudio de Detalle en relación a las determinaciones correspondientes a espacios públicos.
Los proyectos de urbanización contendrán todas las obras de urbanización o solamente algunas de ellas cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.
Los proyectos de urbanización no podrán, en ningún caso, contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen de suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos se establecen en el planeamiento urbanístico, las normas reguladoras y los servicios mínimos de urbanización previstos en el artículo 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.
Los proyectos deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate. Deben incluir Estudio Geotécnico.
Los proyectos de urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificaran que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverá adecuadamente el enlace con la red viaria existente. También verificarán la sección y estado de los arroyos, garantizando su evacuación, a los que se vierta las aguas pluviales en la red separativa de los suelos urbanizables.
Los proyectos de urbanización deberán también prever las instalaciones y servicios de paso con ámbitos colindantes ya previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, dando capacidad a sus instalaciones para la futura conexión de los posteriores proyectos de urbanización que se desarrollan en los sectores o unidades colindantes. De tal forma que no sea necesario realizar ninguna obra civil complementaria en el ámbito ya urbanizado para dar servicio a los ámbitos vecinos aún no desarrollados.
A efectos de su definición e inclusión en los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

a) Excavación y movimientos de tierras.
b) Pavimentaciones.
c) Red de hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Redes de distribución de energía eléctrica, en baja y medio tensión. Situación de Centros de transformación.
g) Red de distribución de gas.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicios.
j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos.
m) Señalización horizontal, vertical y mobiliario urbano.
n) Espacios libres y áreas de juego infantiles, con plantaciones, equipamiento y mobiliario urbano.
o) Red y bocas de riego de árboles y zonas verdes
p) Seguridad y Salud.
q) Control de Calidad.

BOCM-20101204-10

6.1.4. Documentación obligatoria.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el articulo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

A) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los limites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado. las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles en el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

B) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

C) En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capitulo independiente con toda la documentación especifica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

6.1.5. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:

a) La ejecución de las redes generales
b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
c) La adaptación de la vía pública.

6.2 CRITERIOS TÉCNICOS.

6.2.1. Red Viaria.

- **Diseño**

1. Anchos y longitudes.

La correcta colocación de los servicios bajo las aceras y calzada exige secciones mínimas suficientes. En base a ello, las vías no vinculantes, no definidas en el Plan General se diseñarán con anchura mínima de calzada de 7,0 metros cuando no exista aparcamiento, 9,50 metros cuando incluya aparcamiento y aceras mínimas de 2,50 metros con alcorques individuales situados entre sí entre 6 y 10 metros, y colocados a borde de calzada, manteniendo el mismo criterio en tramos continuos de calle, según instrucciones municipales. Por tanto la sección mínima de calle bidireccional, sin aparcamiento, es de 12.00 m; y la unidireccional, que siempre dispondrá de al menos un lado de aparcamiento, será de 12.50 m. No obstante el Ayuntamiento podrá solicitar, en los proyectos de urbanización, la modificación de calles de 12,00m de 2 sentidos en calles de 12,00m de 1 sentido: acera de 2,00m, calzada de 8,00m (2,25m aparcamiento, 3,5 libres y 2,25m aparcamiento) y acera de 2,00m; disponiendo alcorques en las aceras.

La longitud máxima de alineación de calle, sin que haya una calle transversal, no superará los 250 metros. Podrá haber excepciones en casos de calles de borde o por otras circunstancias debidamente justificadas.

En los sectores los radios de curvatura mínimos de la alineación de bordillos en los encuentros de calles residenciales será de 5,00 metros y de 10,00 metros en las calles de los polígonos industriales.

La ubicación de cuadros, pedestales, báculos, etc. para instalaciones sobre rasante se hará de forma, siempre que sea posible, que no reduzca la zona pavimentada de acera.

2. Pendientes

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%), para evacuación de aguas pluviales y una máxima del siete por ciento (7%), en Polígonos Industriales, pudiendo llegar al 8% en zonas de otros usos.

Las pendientes transversales de aceras y calzadas serán del uno al dos por ciento (1% al 2%).

Estos limites se podrán sobrepasar, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida, de aguas pluviales.
- Para pendientes superiores al siete por ciento (7%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de quince (15) centímetros.

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

3. Estacionamientos.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo constar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionadas mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, dos metros y medio (2,50).
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espiga, cuatro (4) metros.

4. Calles particulares.

BOCM-20101204-10

Se definen como calles particulares las de propiedad privada que figuren en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

- **Construcción.**

Se diseñarán sistemas constructivos salvo que excepcionalmente y debidamente justificada se aporte otra solución que podrá o no ser libremente admitida por el Ayuntamiento, con firme rígido de espesor mínimo de 20 cm, con hormigón H-125 y capa de rodadura de asfalto D-12 de 5 cm con su correspondiente riego de imprimación. La sub-base se justificará adecuadamente en la memoria de cálculo en función de las características del suelo.
El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentarán obstáculos a la vinculación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformará su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

- **Acabados:**

- Aceras sobre base de hormigón de resistencia H-125 y una sub-base de 15cm, se pavimentarán con losetas de hormigón prensado Tipo Madrid de 1ª calidad aportando certificado de origen.

En el caso de vías principales a las que sean preciso dar énfasis o acabado de superior calidad, se formulará la propuesta a los Servicios Técnicos Municipales que determinarán lo procedente.

- Bordillo de doble capa hormigón con dimensiones mínimas 28 x 14 x 17. El resto de los bordillos dependerá de los elementos que delimita (ver planos adjuntos).
- Tapas de registro de hierro fundido en 62,5 de diámetro y 15 de cuello. La tapa llevará junta de plástico duro que evitan ruidos por el paso de vehículos por encima (Ver planos adjuntos).
- Absorbederos sifónicos con rejillas de fundición.
- Se suprimirán las barreras urbanísticas. Se adjuntan detalles de las barbacanas acondicionadas.
- Cuando la acera sea igual o mayor de 250cm se dispondrán alcorques (ver detalle adjunto), para arbolado. La especie se consultará en el Ayuntamiento.
- En cualquier caso la acera, incluido los elementos de mobiliario urbano (papelera, bancos, kioscos), y de alumbrado dejará un paso libre mínimo de 120cm.
- En los accesos a garaje-aparcamiento no se permite el rebaje de la acera (en su trasdós), manteniéndose el plano de ésta. En encuentro con la calzada se efectuará mediante un bordillo achaflanado (ficha 6.5.1.).
- En las glorietas se colocará una barandilla de protección tipo Ayuntamiento, separando acera de calzada, dejando libre el paso peatonal.

6.2.2. Abastecimiento de agua potable.

- Se dispondrá un armario normalizado para contador de agua por acometida prevista, situado en fachada de edificios o bien en valla de cerramiento cuando existan retranqueos.
- Se deberá cumplir, además, las normas fijadas por el Canal de Isabel II, para la red de distribución.
- Se dispondrán hidrantes subterráneos normalizados situados de tal forma que cualquier edificación quede a menos de 200 m de alguno de ellos. Se señalizará pintando el solado y el bordillo próximo y la calzada para evitar que se estacione delante de la boca.

6.2.3. Red de riego.

- Las zonas verdes de uso público estarán provistas de red independiente de riego, con armario normalizado totalmente equipado para proceder a la contratación según normas de la compañía suministradora.
- Las zonas de arbustos dispondrán de riego automático programable dividido por sectores y con detectores de humedad del suelo. Los árboles, tanto los de zonas ajardinadas como los situados en los alcorques de las aceras, dispondrán de riego por goteo.
- Se dispondrá de aspersores de corto alcance en zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
- Se dispondrán bocas de riego, tipo Madrid, en las zonas verdes y medianas y a una distancia no mayor de 50 metros. Los armarios o arquetas donde se dispongan los programadores tendrán tapa metálica y cierre con llave o candado.
- La red de riego dispondrá una segunda canalización, conexión y llaves de regulación, central y corte que permita abastecerla de forma independiente de la red del CYII, con agua reciclada o de captación. Esta red deberá ser mallada y conectada con el resto de los sectores con sección suficiente, siguiendo las directrices del Plan D-Pura
- Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
- Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberá remitirse al CYII para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 Has, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

6.2.4. Red de saneamiento.

- La red de saneamiento será de tubos de hormigón en masa de enchufe y campana con unión elástica y diámetro mínimo de 30 cm o PVC doble capa corrugado y homologado para este uso.
- En cualquier caso la acometida mínima será de 20 cm de diámetro.
- En el suelo industrial se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, así como al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- En el suelo urbanizable la red será separativa y se dispondrá doble acometida a cada parcela. La acometida de trasdos de las aguas pluviales será registrable y accesible. La acometida de aguas pluviales no se podrá conectar a la red de aguas negras del sector.
- Las nuevas actuaciones en suelo urbano dispondrán de redes separativas.
- Salvo situaciones forzadas por la topografía existente, se recomienda mantener las pendientes de los tubos entre el 1%, y el 3%, y nunca podrá ser menor al 0,5%. En otros casos se deberá prever la construcción de pozos de resalto.
- Todos los sumideros para aguas pluviales serán sifónicos.

BOCM-20101204-10

- Todas las acometidas se realizarán a pozos de registro o de resalto y a 20 cm por encima de la generatriz superior del colector, con pendiente mínima de 1,5%.
- La profundidad mínima de los conductos de aguas fecales, excepto donde la conexión a la red existente lo impida (lo que se justificará en la memoria), se diseñará a profundidades mínimas de 2,5 m y recomendable 3 m.
- Se ajustará a lo dispuesto en las Normas de Protección de vertidos y de recursos hídricos, apartados 7.7.2 y 7.9 de las NN.UU. Así como al estudio hídrico del Plan General, en cuanto a dimensionamiento, caudales, hidrantes, puntos de conexión y vertido, así como especialmente a las medidas correctoras para protección de cauces.
- Costes de las infraestructuras: respecto a los costes de las infraestructuras y de saneamiento y depuración y su repercusión económica en los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá actuar conforme se establece en el art. 21 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 16.1 del TRLS (RDL 2/2008) y en el capítulo III del Titulo II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Autorización de la conexión: de acuerdo con lo establecido en el art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

6.2.5. Red eléctrica.

La red de distribución eléctrica será subterránea, cumpliendo la normativa fijada por la compañía suministradora.

Los centros de transformación se dispondrán enterrados tal y como se establece en el apartado 4.9 de los presentes Normas Urbanísticas.

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas.

6.2.6 Red telefónica.

La red de telefonía será subterránea, cumpliendo la normativa vigente en la Compañía Telefónica Nacional de España (canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales).

6.2.7 Contenedores de basura.

- Cada Plan Parcial debe definir la ubicación de los contenedores de basura para las viviendas unifamiliares, los cuales serán instalados en superficie soterrados según criterio municipal. Deben estar normalizados y de capacidad adecuada (consultar con el Ayuntamiento), para la recogida de los residuos sólidos urbanos separando los de vidrio y papel cartón del resto.
- El número de contenedores para estos residuos sólidos (excepto vidrio y papel) será el que resulte de adjudicar uno de 800 l. para cada 15 viviendas.
- En las vías de las urbanizaciones se reservarán las superficies que sean necesarias para destinarlos a recintos de estos contenedores. Tendrán capacidad como mínimo, cada una de ellas, para 6 contenedores de 800 l, uno de $3m^3$ para papel y otro de $3m^3$ para vidrio, de forma que la superficie resultante esté sobredimensionada en 1/3 respecto al número de viviendas a las que dé servicio.
- Podrán variar las dimensiones del recinto cuando no haya superficie suficiente para realizar el tipificado (ver esquema en 6.5.17). En todo caso, se respetará la capacidad mínima.
- Además se dispondrá un punto limpio de unos $500m^2$ en los sectores 1, 3, 6ª. Y de un centro de recogida en los sectores 7 y 11. El cerramiento de estos recintos será del tipo homologado por el Ayuntamiento. Tendrá punto de agua, de luz y sumidero.

6.2.8 Mobiliario Urbano.

- Papeleras. Las que estén homologadas por el Ayuntamiento, una por cada 25 m de acera.
- Bancos. Los que estén homologados por el Ayuntamiento conforme al número y situación que estime éste conveniente.
- Zonas de juegos infantiles: En cada sector se desarrollará una zona de juegos infantiles equipadas con elementos seguros y homologados.

6.2.9 Señalización.

- Se colocará la señalización de tráfico y la informativa con el nombre de las calles. La primera, incluye la señalización horizontal y vertical y se solicitará informe favorable de la Policía Local de la propuesta previamente a la aprobación del proyecto de urbanización.
- Los nombres de las calles, plazas, etc. estarán en una chapa de acero galvanizada según modelo Ayuntamiento, que colgará de un soporte, tipo báculo de 320 cm de altura y formado por tubo de acero galvanizado de diámetro 50 mm y 1,5 mm de espesor.

6.2.10 Alumbrado Público.

A) NORMAS.

La instalación eléctrica se ajustará a lo especificado en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, en el momento de la realización, concretamente a las normas contenidas en los siguientes reglamentos.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, RD 842/2002, de 2 de agosto BOE 224, de 18 de septiembre de 2002.
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el suministro de energía, por Decreto del 12 de marzo de 1954.
- Normas de régimen interno de la Empresa suministradora de energía eléctrica.

B) OBRA CIVIL.

La canalización estará formada por dos o más tubos de PVC, de & 90 mm, e= 1,8, 4 atm (UNE-53.112) tendidos sobre lecho de arena de 10 cm en zanjas de 0,60 m de profundidad. En los cruces de calzada habrá como mínimo tres tubos, estarán hormigonados y a una profundidad mínima de 0,90 m.

BOCM-20101204-10

Los báculos o columnas estarán cimentados sobre dados de hormigón de resistencia no inferior a 175 kg/cm2 y dimensiones mínimas de 0,70 x 0,70 x 0,80 m (según su altura). La situación del soporte de la luminaria deberá dejar un paso libre mínimo en la acera de 0,90 m. Unida a las cimentaciones habrá una arqueta no registrable, para paso de los cables y pica de toma de tierra de 0,50 x 0,50 x 0,60 m. Se recomienda su colocación contigua al bordillo de la acera.

En los cruces de calzada, las arquetas serán registrables, de 0,60 x 0,60 x 1 m. La tapa será de hormigón armado, con asa de apertura, enmarcada en un angular de acero, con la superficie exterior fratasada y perfectamente nivelada con el suelo de la acera. En los cambios de dirección, también habrá arquetas registrables.

C) INSTALACION ELÉCTRICA

Los conductores de cobre serán de tensión nominal 0,6/1 kv. y su cubierta exterior de material termoplástico y conservará invariablemente sus características con el paso del tiempo y contacto de humedades al permanecer enterrados.

Estos conductores cumplirán las condiciones que se establecen en las Normas UNE 21064 y serán aptos para una tensión de servicio de hasta 1.000 voltios y tensión de prueba de 3.000 voltios entre fases durante 15 minutos.

Iguales características han de presentar el conductor instalado en el interior del báculo o columna que da servicio a la unidad luminosa. Este conductor deberá estar soportado mecánicamente en la parte superior del báculo o luminaria, no admitiéndose que cuelguen directamente del portalámparas.

Los conductores no tendrán empalmes en el interior de los báculos, o canalizaciones. Las derivaciones se efectuarán en el interior de la caja dispuesta en la base de cada báculo.

En los puntos de entrada, los conductores tendrán una protección suplementaria de material aislante.

La conexión a las bornas y terminales estará hecha de forma que no ejerza sobre los conductores, esfuerzos de tracción.

Se prolongarán las tres fases hasta el ultimo punto de luz de cada circuito.

D) BACULOS y COLUMNAS.

Estos elementos estarán construidos en chapa de acero del tipo A-37. Se suministrarán galvanizados en caliente.

Las superficies interior y exterior no habrán de presentar irregularidades y rebabas que indiquen una mala calidad de los materiales o imperfecto acabado.

La puerta de registro se situará en el lado opuesto al brazo y será de las dimensiones y características definidas en los planos.

Estarán normalizados y homologados, según las disposiciones señaladas en el anexo a la circular N° C/E/E/02/91 de la D.G. de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

La altura y la longitud del brazo serán las necesarias para conseguir una correcta iluminación y un buen rendimiento luminoso de la energía consumida. Salvo excepciones, se conseguirá que la altura no supere los 10 m y que la potencia instalada sea inferior a 1 w/m2.

E) LUMINARIAS

Los diferentes tipos de luminarias a utilizar. responderán a los criterios básicos siguientes:

- Seguridad del usuario.
- Prestaciones fotométricas para lograr la solución adecuada más económica posible, de primera instalación y de explotación.
- Aptitud a la función, siendo capaces de garantizar durante la vida de la luminaria el menor deterioro de sus características iniciales y los menores gastos de mantenimiento.

La totalidad de los elementos que se integren en las luminarias, así como la propia luminaria, cumplirán con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente e Instrucciones complementarias, con la normativa UNE y en caso de no existencia de ésta, con las normas y recomendaciones ISO y CEI. Asimismo, cumplirán con las exigencias cualitativas y cuantitativas contenidas en la UNE 20447.

Serán de construcción cerrada y capaz de albergar lámparas de vapor de sodio, alta presión, tubular, de hasta 250 W de potencia.

Cumplirá las condiciones esenciales siguientes:

- Seguridad:

Como envolvente de material eléctrico de baja tensión, cumplirá con UNE 20314 como aparato de Clase Y.

El cierre del bloque óptico no podrá desprenderse de la carcasa de la luminaria, por errores de su manipulación, efecto de las vibraciones o fallo de elementos móviles o giratorios que lo posicionan. En caso de rotura del cierre del bloque óptico, las partes que se desprendan del mismo, serán pequeños trozos de forma irregular de bordes no cortantes, y de un peso inferior a 20 gramos.

El posible desprendimiento de los auxiliares eléctricos, por efecto de las vibraciones, no supondrá riesgo de caída sobre la vía pública, debiendo quedar depositados dentro del propio alojamiento donde van ubicados.

Cumplirá con el grado IP-5 (tercera cifra), según EN 60598.

BOCM-20101204-10

- Fotometría:

El rendimiento fotométrico será > 75%, con lámpara tubular clara, de vapor de sodio alta presión o halogenuros y > 60% con lámpara de bulbo opal o de vapor de sodio baja presión, de forma que permita obtener como mínimo los resultados luminotécnicos proyectados.

- Construcción:

La parte estructural o cuerpo principal de la luminaria, será de aluminio inyectado a presión. según UNE 38263 ó 38258. Irá convenientemente pintada en su exterior, y cumplirá los siguientes valores: Grado 0 de adherencia inicial y Grado 2 después del envejecimiento, según INTA 16.02.99; brillo no inferior al 60% del inicial, según INTA 16.02.A; cambio de color no superior al 3 N B S, según INTA 16.02.08.

Constructivamente, estará formada por dos partes principales: bloque óptico y compartimento de auxiliares eléctricos.

El bloque óptico a su vez, estará compuesto por dos elementos fundamentales, reflector y cierre. El grado de hermeticidad del conjunto será IP 65 según EN 60598, estará provisto de un sistema de renovación del aire con eliminación de partículas agresivas. Dicha hermeticidad se mantendrá a lo largo de la vida de la luminaria, incluso después de realizadas las operaciones habituales de recambio o sustitución de lámpara.

El reflector será monocasco, de aluminio de 1mm de espesor, y la capa de protección anódica del mismo, deberá tener un espesor mínimo de 4 micras, según UNE 38012 ó 38013, debiendo ser como mínimo la calidad del sellado "BUENA", según UNE 38016 ó 38017. Geométricamente, las curvas que compongan, tanto las secciones transversales, como las longitudinales del reflector, serán tales que hagan mínima la elevación de la tensión de arco de la lámpara, no admitiéndose variaciones superiores a las recogidas en las Normas respectivas.

El cierre del bloque óptico será de vidrio, con una transmitancia mínima, para 1 mm de espesor, del 96% para longitudes de onda comprendidas entre 550 y 800 mm, tendrán una resistencia al choque térmico superior a 180ºC, según DIN 52319 ó 52313, y su resistencia, según UNE 43025 será de 30 Kgm/m^2 a flexión y 12.500 Kg/cm^2 a compresión.

El compartimento de auxiliares eléctricos incorporado en el mismo aparato será tal, que permita el montaje con amplitud de los elementos eléctricos, y su funcionamiento a una temperatura adecuada, que en ningún caso superará los 60ºC de ambiente. El grado de hermeticidad de este compartimento, será igual o superior a IP 44, según EN 60598.

Las juntas empleadas para conseguir la hermeticidad del bloque óptico, serán de materiales elásticos, cuyas características no sufran alteraciones a temperaturas de hasta 120°C.

Los portalámparas serán de porcelana reforzada, y cumplirán la Publicación CEI 238.

F) ACOMETIDA y EQUIPO DE MEDIDA.

La instalación contará con un módulo de acometida a la R.B.T. y otro para alojamiento del equipo de medida. Ambos estarán normalizados y homologados por la Compañía distribuidora de energía.

G) CENTRO DE MANDO.

Estará alojado en un armario exterior con cerradura y una capacidad suficiente para permitir ampliar la instalación en un 50% como mínimo.

Lo formarán interruptores automáticos omnipolares, magnetotérmicos y diferenciales de alta sensibilidad, para protección y control del circuito de suministro al centro y de los circuitos de distribución a los puntos de luz. En estos últimos, también se instalarán interruptores unipolares de calibre inferior a los anteriores, así como los elementos necesarios contadores, interruptor astronómico, interruptor horario para la reducción del consumo..., etc., para conseguir el encendido automático, y un conmutador que posibilite también el funcionamiento manual.

H) PUESTA A TIERRA.

Junto a cada punto de luz y centro de mando se clavará una pica de acero cobrizado de 2m de longitud y 14 mm de diámetro, conectado con la masa metálica a proteger mediante un cable unipolar aislado, de tensión asignada 450/750 voltios, con recubrimiento de color verde-amarillo, y sección mínima de 16mm2 de sección, aislado con PVC, de 750 v de tensión nominal y de color amarillo-verde.

I) REDUCTOR DE CONSUMO.

Se reducirá el consumo variando automáticamente el nivel de iluminación según la hora en la cual está en servicio la instalación. Esta variación se logrará instalando una reactancia de doble nivel en cada luminaria o un equipo centralizado de estabilización y control de la tensión en el centro de mando.

Por otra parte y al objeto de minimizar el consumo de energía eléctrica se deberá disponer luminarias con gastos energéticos mínimos e incluso con dispositivos de energía solar, según las ofertas mas eficaces del mercado en el momento de la urbanización del terreno.

J) RECOMENDACIONES LUMINOTECNICAS.

Los valores que deberán cumplir las instalaciones de alumbrado público se señalan en el siguiente cuadro:

CLASES DE VÍAS	ILUMINANCIA MEDIA	UNIFORMIDAD MEDIA
Vías con tráfico intenso de interés relevante	≥ 30 lux	≥ 0,4
Vías con tráfico moderado.	15 ≤ E ≤ 30 lux	≥ 0,3
Restantes vías. Parques y jardines	7 lux	

BOCM-20101204-10

En las instalaciones a realizar, se justificará mediante cálculos y aportando la Documentación Técnica necesaria, la situación geométrica de las luminarias y la distancia entre ellas.

Todos los criterios técnicos mencionados en este titulo, serán de obligado cumplimiento. Si bien cualquier otra solución podrá ser aplicada, siempre que se justifique debidamente, y se obtenga la expresa autorización del Ayuntamiento.

PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/2000 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación luminaria de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos por medio de la incorporación de luminarias que supongan la reducción de la misma, y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas de uso. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Para evitar la afección a las especies de fauna que se demuestran mas sensibles frente a los aumentos de luminosidad, las luminarias que se vayan a utilizar en el alumbrado público deberán ser las que minimicen este efecto sin menoscabo de los usos habituales para los que se instala dicha iluminación. De igual forma, a medida que vayan siendo repuestas las existentes, éstas se irán sustituyendo por otras que cumplen idénticas características y minimicen la luminosidad en el lugar.

6.2.11 Ajardinamiento

Los proyectos de urbanización prestarán atención a la existencia de pies arbóreos que serán conservados en la medida de lo posible, proponiendo su transplante o la instalación de zonas verdes donde se ubiquen dichas manchas o pies, que en caso de ser pocos, deberán ser trasladados en su totalidad. Su ubicación se especificará en los planos.

En el caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991). Asimismo, si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito reservado como zona verde la superficie suficiente para su ejecución.

Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental, para asegurar su correcta utilización en los procesos posterior de revegetación y acondicionamiento. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.

Los proyectos de urbanización recogerán el ajardinamiento completo de las zonas verdes, con precisión de las distintas especies arbóreas y arbustivas que incluyan, así como el número de unidades y el tamaño de estas.

Los árboles, tanto en zonas verdes, en espacios libres, o en alcorques en acera, tendrán un tamaño mínimo de 2,50 metros de altura una vez plantados, siendo obligatoria la colocación de tutores en los alcorques.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, así especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinada a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riego.

Se prohibe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes.

6.3. RELACIÓN DE ENSAYOS PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Previamente a la recepción de las obras, será necesario presentar al Ayuntamiento copia de todos los resultados de los ensayos realizados, que serán como mínimo los siguientes:

- ***Explanación.***
  - a) Ensayos de identificación.
    Por cada 2000 m^2 o fracción se hará como mínimo:
    - Un (1) Ensayo Proctor Normal, según Norma NLT-107.
    - Un (1) Ensayo CBR de laboratorio (sólo para pavimentos de tráfico rodado).
  - b) Ensayos de control
    - Un (1) Ensayo de densidad "in situ" según Norma NLT-I09.
- ***Terraplenes.***
  Por cada 1000 m^2 o fracción se hará como mínimo:
  - Un (1) Ensayo de densidad "in situ" según Norma NL T-109.
- ***Sub-Base.***
  Por cada 1.000 m^3 o fracción se hará como mínimo:
  - Un (1l) Ensayo de densidad "in situ"

  Por cada. 5.000 m^3 o fracción se hará como mínimo:
  - Un (1) Ensayo CBR de laboratorio (sólo para pavimentos de tráfico rodado).

  Por cada 500 m^2 o fracción se hará como mínimo:
  - Un (1) Ensayo de densidad "in situ".
- ***Loseta hidráulica y adoquín articulado.***
  Por cada 1000 m^2 o fracción se hará como mínimo:
  - Una (1) Determinación de las características geométricas.
  - Una (1) Comprobación de la clase, según UNE-41008 1ª R. (sólo para loseta hidráulica).

BOCM-20101204-10

- Una (1) Determinación de la absorción de agua.
- Un (1) Ensayo de heladicidad.
- Un (1) Ensayo de desgaste por rozamiento.

- ***Bordillos***

  Por cada 1.000 ML o fracción se hará como mínimo:
  - Un (1) Determinación de las características geométricas.
  - Un (1) Determinación de absorción de agua.

- ***Tuberías de Hormigón Poroso o Centrifugado.***

  Por cada 500 ML o fracción se hará como mínimo (y por cada & y/o ramal):
  - Una (1) Determinación de la absorción de agua.
  - Una (1) Prueba de estanqueidad.

- ***Base de Hormigón Hidráulica y Pavimentos de Hormigón.***

  De acuerdo con la Instrucción EH-91 cada 500 m^2 o fracción se hará como mínimo.
  - Dos (2) tomas de muestra de hormigón fresco, incluyendo muestreo del hormigón, medida del asiento en cono de Abrams y fabricación de seis (6) probetas cilíndricas de 15 x 30.

- ***Capa de Rodadura.***

  Estudio y comprobación de las fórmulas de trabajo, para los tipos de mezclas bituminosas que se utilicen.

  Por cada jornada de trabajo o fracción se hará como mínimo.
  - Dos (2) Ensayos Marshall con determinación de: Fabricación de probetas Marshall de una muestra de aglomerado. Estabilidad y deformación, porcentaje de betún por centrifugación. Densidad, análisis granulométrico por tamizado de los áridos extraídos.
  - Una (1) Extracción de una probeta-testigo para determinar espesor y densidad.

- ***Aceras.***

  Relleno.

  Por cada 2000 m^3 o fracción se hará como mínimo:
  - Un (1) Ensayo de apisonado Proctor Normal.

- ***Zanjas.***

  Por cada 1000 m^3 o fracción se hará como mínimo:
  - Un (1) Ensayo de apisonado Proctor Normal.

  Por cada 100 m^3 o fracción se hará como mínimo.
  - Un (1) Ensayo de densidad "in situ".

6.4. OTRAS NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

- Barreras Arquitectónicas la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CM, y el Decreto 13/2007, de 15 de Marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Saneamiento Ley 10/1993, sobre Vertidos líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- Protección contra incendios Norma básica de la edificación NBC-CPI/96 Condiciones de protección contra incendios de los edificios aprobado en Real Decreto 2177/96 de 4 de octubre.
- Documento Básico DB-SI, del Código Técnico de los Edificios.

A los efectos de normalización de elementos constructivos para obras de urbanización, se tendrá en consideración la Instrucción correspondiente del Ayuntamiento de Madrid y las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE, en todo aquello que no contradiga a lo especificado anteriormente.

6.5. PLANOS Y DETALLES DE URBANIZACIÓN.

Se dan a continuación los planos de detalle mencionados en la ordenanza reguladora de los proyectos de urbanización y que forman parte de ella.

CAPITULO 7: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS AMBIENTALES.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el documento anexo de Catálogo, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras y el transporte.

7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

7.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.

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

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

BOCM-20101204-10

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento, y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades, que supongan un peligro para la salubridad, así como 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 el término municipal.

Los agentes municipales tienen la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación. Con los informes facultativos que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar en las edificaciones se obligará a sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

7.2.2. Alcance de la protección medioambiental.

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos y contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano: incendios, lumínica, medio nocturno, consumo de agua, barreras físicas
- El recurso hídrico.
- Las infraestructuras eléctricas.
- La red viaria.
- Las vías pecuarias.

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente se regulan en la siguiente legislación de la Comunidad de Madrid:

- La Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental
- La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza (Anexo II).

Así como la legislación estatal básica:

- La Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación.

En todo caso, las presentes normas en cuanto no afecten a la legislación sectorial específica, podrán ser completadas, mejoradas y rectificadas por el Ayuntamiento mediante las ordenanzas complementarias con la correspondiente justificación.

7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural, sin perjuicio que se complemente con las determinaciones de la regulación específica del Suelo No Urbanizable.

En este sentido es de fundamental importancia considerar que los suelos urbanizables permanecen en su estado natural en tanto no sean objeto de ejecución urbanística.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, como son los arbolados y la vegetación, los cauces y riberas, los cultivos y pastizales, etc. que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

- **Protección respecto a la conservación de la topografía.**

Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que derivan en desplazamientos de tierra.

Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de Redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores ajustarán sus perfiles a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

- **Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.**

El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo.

Si con anterioridad a la ejecución de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

En consideración a la elevada accesibilidad visual del ámbito y a fin de atenuar su impacto paisajístico sobre el entorno protegido, se arbitrará en los documentos del Plan General y las fichas urbanísticas correspondientes la obligatoria utilización de tipologías de construcción acordes con el medio natural. Se protegerán con carácter general las visualizaciones de los nuevos desarrollos tanto hacia el entorno exterior como desde éste hacia el núcleo urbano. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que se delimiten como visualizaciones protegidas.

- **Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos.**

Las edificaciones, obras y cerramientos en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus condiciones particulares, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por la utilización de colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generen reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.

Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

BOCM-20101204-10

- **Protección respecto a las obras de infraestructura.**

Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc.., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.
En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización al medio natural, estudiando su impacto visual, y proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

- **Protección respecto a las infraestructuras viarias.**

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para facilitar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico.

- **Protección respecto a anuncios y señalizaciones.**

Con carácter general quedan prohibidos, a excepción del suelo urbano, todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o los anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo en todo las exigencias reguladas en este Capítulo. En este último caso, sólo se permitirá su instalación al borde de las carreteras y en las condiciones que establezca la normativa específica de estas vías de comunicación (aplicable también en este caso para la antigua M-111), debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 metros y siempre que no se instalen en suelo con categoría de especial protección paisajística, en el que quedan expresamente prohibidos. Los carteles publicitarios en ningún caso superarán los 4 metros de altura y los 5 metros de longitud, ni supondrán peligro para la seguridad vial, debiéndose adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otos agentes metereológicos.

- **Protección respecto a las instalaciones agropecuarias.**

Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su alteración del medio natural. En este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

7.4. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.

El tratamiento de las zonas verdes alrededor del Arroyo Paeque deberá asegurar la protección de la vegetación ripícola existente mediante, entre otras, medidas adecuadas de limitación de usos. Estas zonas verdes no podrán asfaltarse en ningún punto ni podrán ocuparse con construcciones temporales o permanentes de ningún tipo.
Los pies arbóreos serán conservados en la medida de lo posible, bien mediante transplante, bien mediante la disposición de zonas verdes en los lugares adecuados.
En este Plan General se ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares.

- **Tala de árboles.**

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestales.
En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de tipo autóctono.
Cuando una obra .pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.
En los casos en los que haya de producirse la inevitable eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para el arbolado ornamental y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado. Todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos, urbanizables o no urbanizables.
El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.
En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.
Los espacios exteriores privados no ocupables con edificación que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener ésta en buen estado, cualquiera que sea su porte. En todo caso, estos espacios exteriores privados, deberán ajardinarse con especies arbóreas locales en un 50% de su superficie.
El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución o racionalización del consumo de agua para riego.

- **Reforestaciones exigibles.**

Se podrán exigir reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales de eliminación de impactos negativos.
También serán exigibles cuando se efectúen legalizaciones de edificación en suelo no urbanizable.
Se realizará un Plan Especial de la Ribera del Paeque, delimitado en los planos de ordenación y gestión, y en el que se incluirá el establecimiento de un Plan de repoblación para los márgenes del arroyo Paeque, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Este Plan se articulará mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería competente en esta materia.

7.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.

La necesidad de protección del paisaje urbano y de los espacios exteriores del medio urbano, se demuestra con el deterioro progresivo de los cascos antiguos, y el descuido de las zonas urbanas consolidadas, fundamentalmente en urbanizaciones exteriores y en los bordes urbanos o actuaciones aisladas.

BOCM-20101204-10

Es fundamental afrontar medidas de protección, siempre que vayan acompañadas de una intención política del municipio de ejercer el control de disciplina imprescindible para alcanzar los objetivos perseguidos.
Con este fin, se establecen las siguientes medidas de protección:

7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos de núcleo consolidado) como sobre áreas parciales del mismo; en el apartado 2.4. del catálogo de edificios protegidos se especifican las condiciones particulares de las visualizaciones de la Iglesia Parroquial de San Pedro.
Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- Protección de la composición general con la exigencia de que todas las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas, con las salvedades que se regulan en las ordenanzas particulares del suelo urbano o las que resulten de los Planes Parciales correspondientes.

En este sentido, se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, procurando que no se produzca la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes respecto del conjunto arquitectónico: En función de ello se atenderá a un tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo, que conformen una "fachada" uniforme, en especial en el entorno de la Ermita de la Soledad, así como en el de la Iglesia Parroquial de San Pedro, especialmente desde la avenida Julián Sánchez y la calle Huertas.
Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.5.2. Protección de los espacios viarios.

- **Imagen general urbana.**

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente que le sea aplicable. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico- artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.
Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra, incluso taludes, testeros y zonas traseras.
Todas las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas, con las salvedades que se regulan en las ordenanzas particulares del suelo urbano.
Queda prohibida la colocación de antenas de telefonía móvil visibles en aquellas zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente, como son el entorno afectado por la declaración de B.I.C. de la Ermita de la Soledad, y el entorno propuesto por la Iglesia Parroquial de San Pedro, y en todo caso, y cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo, en todo el Casco Antiguo.

- **Características de diseño de los espacios libres viarios.**

Se conservarán y repararán los daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, prestando especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo material, color, textura, bandas de separación, etc...) además de la propia resistencia del mismo. En el casco antiguo se redactará un Plan Especial, ficha PE-1, que pondrá en valor la estructura viaria lineal intercalada por pequeños desahogos, mejorando su percepción y su uso.

- **Servicios públicos y mobiliario urbano.**

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc...) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallen en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

- **Protección respecto de los anuncios y carteles.**

Se prohíbe expresamente:

- 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 la soporta, salvo que se trate de iniciativas municipales o al servicio de una función pública.
- La publicidad acústica.

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

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar 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 el entorno, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el Capítulo 5, relativo a las condiciones generales de la edificación.
- 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..
- 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.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública, ni en general sobre elementos de mobiliario urbano, salvo los relativos a señalización de equipamientos públicos o servicios de interés público con las normas que señale el Ayuntamiento a los efectos de homogeneizar estas señalizaciones.

BOCM-20101204-10

- La publicidad que no reúna los diferentes requisitos establecidos en estas normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé 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 fuera de ordenación con publicidad, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- 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.
- Con fines provisionales y excepcionales tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunscritos al tiempo que dure el acontecimiento.

• **Protección respecto a señalizaciones de tráfico.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender a 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.

• **Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura.**

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios

Con relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable, se deberán tomar las medidas oportunas para el cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

7.5.3. Protección de los espacios verdes.

Esta protección regirá en el ámbito regulado por las ordenanzas de zona verde descritas en el Capítulo 10°, y las normas de protección son las siguientes:

- Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas y, por lo tanto, éstas no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados privados. Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en dichos lugares, se deberán tomar las medidas previsoras para no causar perjuicios en las plantas y mobiliario urbano.
- Los usuarios de zonas verdes deberán cumplir las instrucciones que se fijan en la Ordenanzas Municipales que regulan su utilización.
- Todos los propietarios de zonas verdes está obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione. Cuando se declare una plaga y/o enfermedad el propietario deberá dar el tratamiento fitosanitario en un plazo no superior a diez días.
- Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, evitando de tal forma que pueda ser causa de posibles infecciones o fácilmente combustibles.
- El propietario de una zona verde está obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad es peligroso por caída de ramas, enfermedades o muerte.
- En cualquiera de estos casos, el particular está obligado a la actuación inmediata a requerimiento municipal, siendo por su cuenta todos los gastos, sin perjuicio de las sanciones que pudieran imponerse a través de la incoación del oportuno expediente sancionador.

• **Infracciones.**

Se consideran infracciones administrativas las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en estas normas de protección, con el carácter de:

- **Leves**

Las deficiencias de conservación de zonas verdes en aspectos no tipificados como infracciones de mayor gravedad en los apartados siguientes:

  - Las deficiencias en zonas verdes.
  - Deteriorar elementos vegetales.
  - Abandonar animales de cualquier tipo.
  - Circular con caballerías por lugares no autorizados.
  - Practicar juegos y deportes en sitios y forma inadecuados.
  - Usar indebidamente el mobiliario urbano.

- **Graves**
  - La reincidencia en infracciones leves.
  - La implantación de zonas verdes contraviniendo las instrucciones municipales.
  - El gasto excesivo de agua en el mantenimiento.
  - Las deficiencias en la aplicación de productos fitosanitarios, tanto en dosificación como en oportunidad.
  - Destruir elementos vegetales.
  - Cuando las plantaciones que se encuentren en zonas de influencia de quioscos, bares, etc. presenten síntomas de haber sido regadas con detergentes o cualquier otro producto nocivo. Si estas anomalías ocasionasen la muerte de plantas, deberán costear la reposición de las mismas. La reincidencia en esta falta puede ocasionar la anulación de la concesión.
  - Usar bicicletas en lugares no autorizados.
  - Dañar el mobiliario urbano.

- **Muy graves**
  - Las de reincidencia en infracciones graves.
  - Que la acción u omisión infractora afecte a plantaciones que estuviesen catalogadas como de interés público.

BOCM-20101204-10

- Que el estado de la vegetación suponga un peligro de propagación de plagas o enfermedades o suponga un grave riesgo para las personas.
- La celebración de actos públicos o competiciones deportivas sin autorización municipal.
- Usar vehículos de motor en lugares no autorizados.

7.5.4. Normas para la mejora urbana.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto, de tal forma que 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.

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 comporten una mejora urbana desde el punto de vista medio ambiental.

- **Protección periódica de las fachadas.**

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, estas actuaciones deberán contar con la aprobación del organismo competente.

En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial que lo desarrolle.

Este tipo de operaciones se extenderá asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc..., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc.., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura cada cuatro años y sustituir las piezas deterioradas.

- **Protecciones que garanticen la seguridad pública.**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

- **Cerramientos de parcelas.**

Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento con las condiciones señaladas en el Capítulo 5 de estas Normas y en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación ó de seis meses a partir de la publicación del Plan General en el caso de áreas consolidadas.

Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

- **Cerramientos de terrazas y solarium**

Las terrazas existentes sólo se podrán siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de certificado visado de seguridad y solidez firmado por técnico competente.

Igualmente para la realización de los cerramientos horizontales de solarium, cuya solicitud de licencia deberá ir acompañada de certificado visado de seguridad y solidez.

7.6. PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

7.6.1. Regulación y exigencias.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE: 276 de 18 de noviembre de 2003) y su desarrollo por el RD 1513/2005, de 16 de diciembre (BOE: 301 de 17 de diciembre de 2005) y por el RD 1367/2007, de 19 de octubre (BOE: 254 de 23 de octubre de 2007); el Reglamento de Actividades clasificadas; la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965; las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y, específicamente, los edificios cumplirán las normas que a continuación se relacionan:

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina el Documento Básico DB-HR, Protección frente al ruido (RD 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda, BOE 23 de octubre de 2007), así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

Así mismo se deberá cumplir el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. Según el artículo 7.2 apartado c) del Decreto 78/1999 los Ayuntamientos en plazo de 1 año deben crear una ordenanza municipal sobre ruidos y dotarse de medios suficientes para su cumplimiento.

Será aplicable la normativa sectorial referente al sector aeronáutico, y en particular:

- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre de 2003 (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo), modificado por Decreto 2490/1974, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).
- Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobado el 19 de noviembre de 1999 por Orden del Ministerio de Fomento (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de los huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

BOCM-20101204-10

- Orden PRE/1931/2008, de 30 de junio (BOE nº 161, de 4 de julio de 2008), por la que se prorrogan las servidumbres aeronáuticos del aeropuerto de Madrid/Barajas.

Será igualmente aplicable la normativa referente a afecciones acústicas:

- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas (B.O.E. nº 176 de 23 de julio), modificada por Ley 55/1999 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre de 2003 (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
- Las Huellas de Ruido aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas (CSAM) el 28 de enero de 2004.

En el plano 01a, afecciones ambientales, se han incluido las curvas de envolventes acústicos aprobados por la Comisión de Vigilancia del Ruido del Aeropuerto de Barajas, el 28 de enero de 2.004 y que condicionarán, en las áreas afectadas, los usos y actividades autorizables, de acuerdo con el Decreto 78/1999.

7.6.2. Ordenanza de ruidos y vibraciones.

Se estima suficiente lo establecido en el Decreto 78/1999 mencionado, a los efectos de su aplicación como tal ordenanza, señalándose que la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica en ambiente exterior, que necesita informe preceptivo de medio ambiente, se ajuste a las siguientes áreas:

Tipo I Propuesta de afección de entorno por la declaración de B.I.C. de la Iglesia Parroquial de San Pedro, entorno afectado por la declaración de BIC de la Ermita de la Soledad, las vías pecuarias,

ribera del Jarama (LIC) y el Suelo No Urbanizable del Protección incluido en la ZEPA

Tipo II Urbanizaciones existentes, Casco Antiguo, zonas verdes y nuevas áreas residenciales.
Tipo III Áreas comerciales y deportivas.
Tipo IV Sectores Industriales.
Tipo V Carreteras M-111, M-103, M-112 y M-117 que atraviesan el término municipal.

La aplicación del Decreto reseñado como ordenanza municipal conlleva el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- **Limitaciones de ruidos en los usos residenciales.**
  El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites:
  - Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 35 dBA.
    Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.
    La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.
    Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc.., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.
- **Limitaciones de ruido en los usos industriales.**
  Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:
  - Las industrias ubicadas en el interior del casco antiguo o ensanches urbanos, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5m. del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.
  - Las industrias ubicadas en el exterior del casco antiguo o ensanches urbanos o en polígonos industriales, o aisladas, no superarán los 60 dBA, medidos a una distancia de 3,5m., del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.
- **Limitaciones de ruido para los locales.**
  - Cuando estén situados en edificios habitados:
    Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán:
    - Para los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado que garantice un aislamiento tal, cumplirse los límites de nivel sonoro especificados.
    - Para el conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurarse las medias de aislamiento mínimo al ruido aéreo que fija el Documento Básico “DB-HR Protección frente al ruido” del (CTE), durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

    En ambos casos, los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

  - Cuando se destinan a usos de pública concurrencia:
    En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o amplificar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.

    En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

BOCM-20101204-10

- **Limitaciones sobre las vibraciones admisibles.**
  Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son las establecidas en los artículos 16, 17 y 26 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisores acústicos:

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.

7.6.3. Plan de Actuaciones. Medidas Generales.

Los niveles sonoros presentes en una determinada zona constituyen uno de los atributos más significativos a la hora de definir el medio ambiente de la misma.

La consecución de un futuro medio ambiente óptimo y en particular de unos niveles de ruido ambiental adecuados, exige entre otras medidas, una buena planificación urbanística y, por otro lado, implica una labor conjunta de las distintas actuaciones que se ejercen en el medio y que se pueden resumir en:

- Un diseño medio ambiental óptimo de las distintas fuentes de ruido.
- Unas medidas correctoras aplicables a cada fuente en cada situación.
- Una planificación compatible con el uso del suelo.

En el Estudio de Ruido se han analizado las diversas fuentes de ruido ambientales presentes en el Plan General de Ordenación Urbana, determinada mediante los oportunos cálculos de los niveles sonoros que generan. Los planes de actuación para reducir la incidencia de los mencionados niveles sonoros son:

- **Vías de tráfico rodado**

Las posibles acciones a tomar a fin de reducir los niveles sonoros en las fachadas de los futuros edificios de los desarrollos urbanísticos próximos a las vías de tráfico comprenden, como en cualquier situación de control de ruido, acciones sobre las propias fuentes sonoras, en la propagación del sonido y/o en el receptor.

Es evidente que las acciones de control sobre las propias fuentes sonoras, esto es, en el tráfico rodado, mediante la reducción de los niveles de emisión de los vehículos actuales tanto ligeros como pesados, la mejora del estado de conservación del parque automovilístico, etc., requieren que transcurra un periodo de tiempo para alcanzar su plena eficacia.

Igualmente existen acciones tales como mejorar el estado del firme de la carretera, limitar la velocidad, establecer horarios de tráfico, etc., cuya repercusión se manifiesta de forma inmediata, pero presenta dificultades para su implantación. No obstante y con el fin de reducir la contaminación acústica a lo largo de las carreteras M-111, M-103, M-112 y M-117, se limitará su velocidad, durante toda sus travesías a 50 Km/h, para lo cual se ha dispuesto las oportunas rotondas que obligan a esta reducción, colocadas en los extremos del núcleo urbano. Además su capa de rodadura será de pavimento poroso lo que disminuirá el ruido 3dB(A).

Las posibles acciones de control comprenden tanto actuaciones sobre la propagación del ruido, tales como la instalación de barreras acústicas, como las acciones en la planificación urbanística y sobre las viviendas.

Las barreras acústicas son elementos naturales (por ejemplo taludes) o artificiales (por ejemplo muros o paredes) que se interponen en la marcha de los rayos sonoros e impiden su propagación, originando consecuentemente una disminución del sonido en las áreas situadas en la parte posterior de aquellas.

La eficacia de una barrera depende, hasta un determinado limite, de la influencia de los caminos recorridos por el rayo directo, el difractado por la barrera, así como de la longitud de onda del sonido.

El diseño y cálculo de la eficacia de una barrera no es una labor sencilla, máxime cuando se trata de cumplir unos límites sonoros específicos, debido a su limitada longitud, su situación frente a la carretera, la presencia de huecos o grietas, el tipo de material a utilizar y sobre todo su influencia en el tráfico.

En la práctica es relativamente fácil, con un diseño experto, conseguir atenuaciones de 10 dB(A) con barreras acústicas. Conseguir atenuaciones de 15 dB(A) depende mucho de la geometría de la carretera y de la zona a proteger y es prácticamente imposible alcanzar atenuaciones que superen los 20 dB(A).

Para el buen diseño de una barrera acústica hay que considerar diversos aspectos, tales como:

- El aislamiento acústico ofrecido por el material que constituye la barrera debe ser coherente en la atenuación que ofrece ésta, a fin de que la energía sonora que pasa a su través no disminuya la eficacia. Esto implica que deberán utilizarse en la construcción de la barrera materiales que tengan suficiente masa superficial (al menos 20 Kg./rn2) de forma que el aislamiento acústico ofrecido por la barrera sea, al menos, 10 dB superior a la atenuación ofrecida por la barrera.
  La presencia de huecos o grietas en la superficie de la barrera origina una reducción de la atenuación misma, es decir, de su eficacia.
- Existe la posibilidad de incrementar, por reflexión, los niveles sonoros en aquella zona donde está situada la fuente sonora.
- La eficacia de la barrera será tanto mayor cuanto sus dimensiones sean adecuadas a la zona que se quiere proteger. Esto implica que en el caso de querer proteger edificaciones con varios pisos, la altura de la barrera deberá tener una altura adecuada.
  Igualmente, la longitud de la barrera debe ser la adecuada, a fin de que cubra sobradamente la zona a proteger. En el caso de ruido de tráfico donde predominan las bajas frecuencias (longitudes de onda larga), una barrera de pequeñas dimensiones es prácticamente ignorada por el sonido.
- Por motivos de acceso y seguridad vial, la barrera dispondrá de puertas y zonas de acceso.
- Por motivos estéticos, se deberá evitar que la barrera acústica esté constituida por grandes superficies planas. Será pues conveniente romper dicha situación, mediante la introducción de elementos volumétricos, presencia de distintos planos, manchas de colores, etc. Esto implica igualmente la colocación de plantas, árboles, etc., como elementos ornamentales que disimulen la presencia de la barrera acústica.
  La eficacia de una barrera acústica es tanto mayor cuanto más próxima está de la fuente.
  - En el Plano R-1 del Estudio Acústico de Plan General, incluido en el Estudio de Incidencia Ambiental (TOMO III), se indican la ubicación de la zona de caballones, así como de pantallas acústicas a lo largo de las distintas travesías.

Las acciones de planificación urbanística y arquitectónica a adoptar a fin de reducir los niveles sonoros generados por las carreteras que atraviesan el Término Municipal de Fuente el Saz de Jarama en los edificios de los futuros desarrollos urbanísticos próximos a ellas son:

BOCM-20101204-10

- Alejar lo más posible los edificios de las carreteras creando consecuentemente una zona que amortigüe el ruido originado por aquellas (recuérdese que el ruido de una carretera decrece a razón de 3 dB(A) por el doble de distancia).
  La eficacia de estas zonas de amortiguación sonora se podrá aumentar si en ellas se crean jardines con abundante vegetación. En la Tabla I se presenta la atenuación que sufren las ondas sonoras al propagarse sobre distintos tipos de vegetación.

TABLA I

ATENUACIÓN SONORA DEBIDA A PROPAGACIÓN SOBRE DISTINTOS TIPOS DE VEGETACIÓN (dB/100 m)

Tipo de vegetación	***Centro Bandas Frecuencias Hz***					
	125	**250**	**500**	**1 K**	**2k**	*4 K*
Hierba escasa 0,1-0,2 m de altura	0,5	--------	--------	3	--------	--------
Hierba escasa 0,4-0,5 m de altura	0,5	-------	--------	12	--------	--------
Árboles hoja perenne	7	11	14	17	19	20
Árboles hoja caduca	2	4	6	9	12	16

- Ubicar aquellos edificios menos sensibles al ruido, tales como comercios, almacenes, restaurantes, zonas deportivas etc., en las zonas más próximas a las carreteras. La eficacia de esta solución es doble: Por una parte aleja a los edificios sensibles al ruido de la fuente con la consiguiente reducción de los niveles sonoros debido a la distancia y, por otra, aquellos edificios actúan como barreras acústicas con la consiguiente atenuación de la energía sonora.
- Proyectar arquitectónicamente los edificios de forma que la zona más sensible al ruido estén en la fachada opuesta a las de las carreteras.
- Reducir el número y superficie de las ventanas de la fachada que limita con las carreteras.
- Orientar los edificios de forma que presentan las áreas menos sensibles al ruido hacia las fuentes sonoras (carreteras).
- Aumentar el aislamiento acústico que ofrecen las fachadas de las viviendas. En particular y dado que, en general, las ventanas constituyen los elementos acústicamente débiles de las fachadas, se deberán instalar ventanas practicables con cristales dobles formados por dos láminas de cristal de 6 mm cada uno con cámara de 12 mm, cuidando la hermeticidad de las ventanas mediante la instalación de burletes de goma en todo su perímetro.
- Instalar sistemas de aire acondicionado en los edificios a fin de evitar que se abran las ventanas durante los meses de calor.

Además de todo ello, y con el fin de reducir la contaminación acústica, se limitará el tráfico en el viario municipal a 40 Km/h en el viario principal y a 30Km/h en el resto.

- **Áreas industriales**

Las acciones a tomar en las áreas de desarrollos industriales a fin de reducir el impacto sonoro que generan comprenden:

- Elaboración de los correspondientes estudios de impacto ambiental o memorias ambientales que incluyan, en caso de necesidad, la definición de las medidas correctoras a adoptar para las actividades catalogadas sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental o a Calificación Ambiental, respectivamente, conforme a lo establecido en los artículos 19 y 20 del Decreto 78/1999. En el caso de actividades catalogadas no sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental ni a Calificación Ambiental, el proyecto deberá ir acompañado de un Anexo en el que se evalúe el posible impacto acústico de la actividad (art. 21 del Decreto 78/1999).
- Establecimiento de niveles máximos de emisión para los distintos equipos y procesos.
- Controlar, de forma periódica, los niveles de ruido que emiten las instalaciones industriales.
- Proceder al establecimiento de limitaciones nocturnas para aquellas actividades que lo requieran por incidir negativamente en las viviendas próximas a ellas.
- Planificar el uso del suelo de los Polígonos Industriales, de forma que aquellas industrias menos ruidosas se sitúen en el perímetro de los mismos. De esta manera las instalaciones más ruidosas se alejarán de los núcleos urbanos con la consiguiente reducción de los niveles sonoros (hay una disminución de 6 dB(A) cada vez que se dobla la distancia a la fuente) y por otra parte las edificaciones de las industrias menos ruidosas podrán ejercer un efecto de pantalla acústica.
- Instalar zonas de arbolado en torno a los desarrollos urbanísticos.

- **Desarrollos urbanísticos**

Dentro de los desarrollos urbanísticos previstos, las acciones de control comprenden tanto actuaciones urbanísticas como arquitectónicas. Entre las primeras están:

- Ubicar aquellos edificios menos sensibles al ruido, tales como comercios, almacenes, restaurantes, zonas deportivas etc., en las zonas periféricas. La eficacia de esta solución es doble; por una parte aleja a los edificios sensibles al ruido de la fuente (carretera, industria, etc.) con la consiguiente reducción de los niveles sonoros debido a la distancia y por otra actúan como barreras acústicas con la consiguiente atenuación de la energía sonora.
- Crear zonas de ocio y esparcimiento en torno a los núcleos de desarrollo urbanístico a fin de alejar las viviendas de las vías de acceso, pudiéndose plantar vegetación en esta zona a fin de aumentar la atenuación de las ondas sonoras.

BOCM-20101204-10

- Limitar la velocidad de los vehículos por el interior de los núcleos urbanos. La reducción de los niveles sonoros generados por un vehículo ligero cuando reduce su velocidad a la mitad puede estimarse entre 4 y 6 dB(A).
- Instalar firmes menos ruidosos (pavimentos drenantes) en todas las calles de los núcleos urbanos. Según ensayos realizados los pavimentos drenantes pueden reducir los niveles de ruido hasta 3 y 5 dB(A) con respecto a los pavimentos convencionales.
- Distribución uniforme del tráfico rodado por las distintas calles de los núcleos urbanos a fin de reducir el tráfico por ellas.
- Derivación del tráfico rodado durante el período nocturno hacia las zonas menos sensibles de los desarrollos urbanísticos.

Las actuaciones arquitectónicas comprenden:

- Proyectar arquitectónicamente los edificios de forma que las zonas más sensibles al ruido estén en la fachada opuesta a las carreteras, vías de ferrocarril, instalaciones industriales, etc.
- Reducir el número y superficie de las ventanas de las fachadas que limiten con las fuentes sonoras (carreteras, vías de ferrocarril, etc.).
- Orientar los edificios de forma que presenten las áreas menos sensibles al ruido hacia las fuentes sonoras ambientales importantes (carreteras, industrias, etc.).
- Aumentar el aislamiento acústico que ofrecen las fachadas de las viviendas que limitan con áreas de elevado nivel sonoro. En particular en estos casos se deberá cuidar el aislamiento acústico ofrecido por las ventanas al ser los elementos acústicamente débiles de las fachadas.
- Instalar sistemas de aire acondicionado en las viviendas próximas a zonas con niveles de ruido elevados, a fin de evitar que se abran las ventanas durante los meses de calor.
- Exigir el cumplimiento del Documento Básico HR del Código Técnico de la Edificación mediante las correspondientes medidas de comprobación.

7.6.4. Limitaciones en las edificaciones y en la ubicación de actividades acústicas contaminantes. Medidas Particulares.

A la vista del estudio acústico realizado sobre Fuente el Saz de Jarama, que se adjunta como anexo al presente documento, no se prevén en el municipio problemas de contaminación acústica que obliguen a la adopción de medidas correctoras específicas, ya que en el diseño del planeamiento se han ubicado los usos teniendo en cuenta los niveles acústicos a los que habrán de estar expuestos. Sin embargo, dado que las distintas áreas que componen el Plan General serán desarrolladas posteriormente a niveles de planeamiento más detallados, y para asegurar aún más el confort acústico de la población de Fuente el Saz, a continuación se exponen una serie de medidas protectoras relativamente sencillas que podrían ayudar a conseguir este objetivo. Su utilización concreta dependerá de las distintas situaciones que puedan presentarse.

A) Cambios en los usos.

Para cada zona pueden definirse los usos más adecuados teniendo en cuenta las inmisiones acústicas que van a soportar.

B) Topografía.

Los cambios en la topografía influyen decisivamente en la distribución del sonido. En general, la mejor configuración para conseguirlo es aquella en la que la fuente de ruido queda a una cota significativamente más baja que el receptor. Por ello, es conveniente que los receptores sensibles (p.ej., los edificios residenciales) queden en altura respecto a los emisores (p.ej., carreteras).

C) Ubicación y tipología de los edificios.

Los edificios constituyen barreras de sonido muy efectivas y son también los receptores sensibles del mismo. Por eso es posible definir medidas desde estos dos puntos de vista.

C.1. Desde el punto de vista de los edificios como barrera: una ubicación inteligente de los mismos permite reducir de manera importante la inmisión en el lado contrario a la fuente sonora. Por lo tanto, pueden conseguirse buenos resultados interponiendo las edificaciones menos sensibles (por ejemplo, los centros comerciales o industriales) entre las fuentes (carreteras en este caso) y los receptores sensibles (residencias, colegios, etc.)

C.2. Desde el punto de vista de los edificios como receptores: pueden observarse las siguientes medidas:

- En general, cuanto más elevados son los edificios, más difícil es llevar a cabo medidas correctoras eficaces para las plantas altas.
- Es útil que el edificio en cuestión presente la menor superficie posible hacia el lugar del que procede el ruido. Una buena medida es, por lo tanto, dirigir el lado menor de un edificio de planta rectangular hacia la carretera o fuente de ruido de que se trate.
- También es conveniente reducir en lo posible las aperturas hacia el lado del que proviene el ruido. Ejemplos de esto pueden ser el no abrir balcones en las fachadas más expuestas, o eliminar o reducir el tamaño de las ventanas de las mismas.
- La distribución interior de las viviendas puede optimizarse desde el punto de vista acústico haciendo que las habitaciones más sensibles (dormitorios, salas de estar) se sitúen lo más alejadas posible de los focos de ruido.
- Preinstalaciones de aire acondicionado: pueden reducir la necesidad de abrir las ventanas, dificultando así la propagación del ruido.
- Aislamientos acústicos: los edificios pueden ser aislados muy eficazmente del sonido exterior mediante un tratamiento de las fachadas apropiado.

D) Barreras acústicas.

Se incluyen en este epígrafe tanto las barreras propiamente dichas como los taludes con o sin vegetación. Con ellas pueden reducirse también de manera notable las inmisiones y los taludes pueden ser incluso apropiados desde un punto de vista paisajístico. Sin embargo, también pueden ser costosas y molestas por su impacto visual.

BOCM-20101204-10

Se preverá la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección de las carreteras que pertenezcan a la Red de la Comunidad de Madrid

E) Tratamiento de las fuentes.

Se puede intentar reducir el nivel de potencia sonora de las fuentes de distintas formas. En nuestro caso, proponemos algunas medidas referidas a las vías de tráfico rodado y que pueden aplicarse también al viario interior de las nuevas zonas residenciales:

- Reducir en lo posible la velocidad de circulación de los vehículos.
- Evitar irregularidades en el firme, tales como badenes, baches, etc.
- Evitar en lo posible los semáforos en los cruces (sustituirlos por rotondas).
- Reducir en lo posible las pendientes.
- Utilizar firmes absorbentes del sonido.
- Control de elementos ruidosos puntuales (vehículos con música alta, motocicletas con escapes libres, bocinas).

Es también posible, en un marco mucho más general, intentar hacer lo posible para que la circulación de vehículos se reduzca a un mínimo. Serían medidas tales como una buena vertebración urbanística que permita que la necesidad de desplazamientos en vehículo se reduzca al mínimo; el estímulo a un uso mayor del transporte público o de medios alternativos, tales como bicicletas, etc.

Dentro de los núcleos urbanos, además de los niveles sonoros generados por fuentes sonoras tales como tráfico rodado, de ferrocarriles, aeronaves, industrial, etc., existe un nivel de ruido que no puede ser asociado a una fuente sonora en particular sino a un conjunto de fuentes muy variadas relacionadas con la actividad comunitaria y que se conoce como ruido comunitario. Este ruido comunitario puede relacionarse de alguna manera con la densidad de población de una zona, con las características de la misma (densidad de edificación, tipo de construcción, etc.) y con las características propias de la comunidad tanto sociológicas como económicas.

7.6.5. Afección acústica del Plan General.

Globalmente cabe resaltar que el municipio está afecto por la huella acústica del Aeropuerto de Barajas aprobada por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid (CSAM) en su reunión de 28 de enero de 2004. En este sentido, la Dirección General de Aviación Civil emitió informe en el que se reiteró en el contenido del informe vinculante que con fecha de 22 de septiembre de 2004 evacuó sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama.

En cualquier caso, se constata que la envolvente resultante de las mediciones efectuadas entre octubre de 2006 y septiembre de 2007 con el Aeropuerto en operación conforme a los datos aprobados por AENA a la reunión de la CSAM de fecha 15 de enero de 2008, amplía los efectos acústicos de la envolvente 60dB(A) día 50dB(A) noche de la huella aprobada el 28 de enero de 2004 en el municipio de Fuente el Saz de Jarama. La envolvente 60dB(A) día 50dB(A) noche de la huella acústica de 2004 sumada a la envolvente resultante de las citadas mediciones afecta a Suelo No Urbanizable de Protección de Normativa Específica, al Sector 7 (Industrial) y a parte del Sector 8 (industrial).

En consecuencia, sin perjuicio de las competencias del Ministerio de Fomento deben tenerse en cuenta tales circunstancias a la hora de planificar los usos en los Sectores 7 y 8.

Por lo demás, conforme al artículo 2 del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, en relación con el Informe Definitivo de Análisis Ambiental, sin perjuicio de lo que establezca el órgano competente en relación con las infraestructuras aeroportuarias y sus repercusiones acústicas, se establece cuanto sigue:

- **Plan General de Ordenación Urbana.**

En los mapas de isófonas obtenidos en el Estudio Acústico presentado, se observan superaciones de los valores objetivos de ruido en las zonas del casco urbano consolidado más próximas a las carreteras M-103 Norte, M-103 Sur y M-111. El Ayuntamiento deberá considerar medidas correctoras de esta contaminación acústica de manera que, a largo plazo, se reduzcan estos niveles de ruido.

En el casco urbano consolidado existe una zona clasificada con el Tipo IV, área ruidosa, colindante con zonas clasificadas con el Tipo II, áreas levemente ruidosas. Por ello el Plan General deberá considerar el establecimiento de medidas de minimización de la contaminación acústica ocasionada por la colindancia de estas dos áreas, de conformidad con el artículo 10.3 del Decreto 78/1999, definiendo una banda de 100 metros, desde la calle Madrid y el camino de Valdetorres donde las nuevas actividades serán terciario comercial y no industria molesta.

El Plan General y todos sus planeamientos de desarrollo deberán incorporar las condiciones que se derivan del Estudio Acústico de la manera pertinente. Dicho Estudio Acústico es vinculante y se localiza en el Estudio de Incidencia Ambiental (4ª Parte) del Plan General.

De manera general la asignación de usos tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica con la adopción de las medidas oportunas.

En el desarrollo urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana se tendrán en consideración y se adoptarán, siempre que sea necesario para el cumplimiento del decreto 78/1999, las medidas correctoras y protectoras recomendadas en el apartado 14.2 del Estudio Acústico y enumeradas en el apartado 7.6.4 anterior.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

BOCM-20101204-10

7.7. PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIONES.

7.7.1. Vertidos sólidos.

- **Clasificación de vertidos.**

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

- **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.
- **Residuos orgánicos.** Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, 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.

- **Normas de protección.**

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos, incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, así como dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y la Ley Estatal 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, incluyendo el cumplimiento del Decreto 83/1999, de 3 de Junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid.

También será de aplicación la Ley de Envases y Residuos de Envases 11/1997, de 24 de Abril, y las condiciones señaladas en el Pliego de Condiciones vigente que rige la recogida de residuos sólidos en el término municipal.

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, mediante los pertinentes Planes Sectoriales, la Ley 10/1998, la Ley 5/2003, las características medioambientales del emplazamiento y la política de actuación del ámbito supramunicipal, así como la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid que lo modifica.

La previsión de ubicación para tierras y escombros dentro del término municipal se estima de escasa entidad, dado que por tratarse de un municipio de nueva edificación no requerirá grandes superficies, si bien está previsto que se complemente con las que se efectúan de forma mancomunada con municipios colindantes. Igualmente, los residuos orgánicos se proyectarán para su localización de forma mancomunada con otros municipios con objeto de alcanzar un nivel de tratamiento que permita garantizar la adecuada protección medioambiental.

Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y uso contenidos en el Plan General para los nuevos Sectores ajustarán sus límites a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

- **Destino de los Residuos inertes**

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOCM con fecha 8 de abril.

- **Cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid.**

Deberá cumplirse en todos sus puntos, la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Por lo tanto, se incluye en el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los Planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento, de cuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 de la citada Ley 5/2003.

Asimismo, se ha tenido en cuenta lo previsto en el artículo 29 de la citada Ley, por lo que al tratarse de una ampliación cuya población supera los 1.000 habitantes, deberá disponerse, al menos, de un Punto Limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública de infraestructuras generales, de tal modo que no se aprobarán instrumentos de planeamiento urbanístico relativos a nuevos desarrollos que superen los 1.000 habitantes, si no contemplan la dotación de los Puntos Limpios necesarios. El Plan General ha previsto 6 puntos limpios, en los Sectores 1, 3, 6a, 7, 9 y 11 de unos 500m^2 e incluyéndose su especificación en sus fichas urbanísticas de desarrollo.

Finalmente, deberá tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 30 de la citada Ley, por lo que los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores y cuya gestión corresponderá al órgano gestor del sector.

7.7.2. Vertidos líquidos.

7.7.2.1 Regulación específica.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961, "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", y por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como Organismo responsable de la Cuenca y el propio Ayuntamiento.

BOCM-20101204-10

También se deberá cumplir la Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963; Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980; las condiciones específicas de la Ley Autonómica 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid; las determinaciones de la Ley Autonómica 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento; el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo; el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales y el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y sus reglamentos de desarrollo.

7.7.2.2 Normas de protección.

Todas las implantaciones urbanísticas deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las siguientes determinaciones:

1ª.- Ausencia de materias inflamables.

2ª.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

3ª.- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.

4ª.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.

5ª.- Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).

6ª.- Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).

7ª.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO_5) menor de seiscientos miligramos por libro (600 mg/1).

8ª.- Composición química de valores límites para los parámetros-unidad que se relacionan:

- Parámetro-unidad. Nota Valores límites.
- Aluminio (mg/l) (H)l
- 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/1) (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) 2000
- Sulfuros (mg/l) 1
- Sulfitos (mg/l) 1
- Sulfatos (mg/l) 2000
- Fluoruros (mg/l) 6
- Fósforo total (mg/l) 10
- Fósforo total (mg/l) (K) 0,5
- Amoniaco (mg/l) (L) 15
- Nitrógeno nítrico (mg/l) (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/1) (P) 0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las facciones 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 $C_6O_{14}H_6$.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/1.

9ª.- Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10ª.- 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.

BOCM-20101204-10

11ª.- 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.

– Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de Autorización de Vertidos, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida Ley, que permita la adecuada toma de muestras y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera. En lo relativo a los vertidos de las áreas industriales se estará a lo dispuesto en la Sección 3 del Capitulo II del Título III del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

– Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los nuevos desarrollos urbanísticos (sectores y ámbitos de actuación) redes separativas para los vertidos de aguas pluviales y de las aguas residuales, disponiendo dos acometidas independientes en cada parcela.

– Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia no se incorporarán directamente a los cauces públicos. En cualquier caso, los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento limitarán la salida de sólidos; para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán las instalaciones necesarias para su tratamiento.

– Todo vertido a terreno o cauce público debe contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

7.7.2.3 Obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama respecto al saneamiento y depuración.

1. Conforme a lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, se deberá suscribir un Convenio de Gestión ente el Canal de Isabel II, la Comunidad de Madrid y el Excmo. Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama, en el que se fijarán las condiciones de titularidad y gestión de los colectores y emisarios.

2. El Ayuntamiento deberá garantizar la completa separación de las aguas pluviales y residuales en la red de saneamiento de los nuevos desarrollos, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales con la incorporación de pluviales no previstas a la red de aguas residuales; estableciendo las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimento de esta condición.

3. El Ayuntamiento deberá autorizar la admisión de los caudales aportados a la red de colectores de titularidad municipal por los ámbitos previstos en el Plan General y garantizar que el funcionamiento de la citada red no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. Por ello, y previamente a la puesta en marcha de cualquier sector, y en el caso de que se proponga incrementar el número de viviendas hasta aproximadamente el número máximo de viviendas por hectárea fijado por cada ámbito, se deberá consensuar con el Ayuntamiento si las viviendas propuestas tienen capacidad en los Estudios de Infraestructuras Hídricas del Plan General. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

Al objeto de poder continuar con las labores de control de la calidad del agua superficial, se deberá proporcionar libre acceso al río Jarama dentro del término municipal de Fuente el Saz de Jarama, a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cumplimiento del Plan Integral de Mejora de Calidad del río Tajo y del Real Decreto Legislativo 11/1995 relativo a la depuración de aguas residuales urbanas.

4. Asimismo, el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama deberá coordinar la ejecución de las obras de redes de aguas residuales y pluviales en las distintas ordenaciones pormenorizadas, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros, según se planifique.

5. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, conforme a lo establecido en los a*rt. 18 y 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 16.1c) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en el capítulo III del Titulo II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.*

La ejecución de los nuevos desarrollos se debe condicionar a la firma de un Adenda al Convenio vigente de Gestión Comercial y Mantenimiento entre el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama y el Canal de Isabel II sobre la ejecución y financiación de dichas infraestructuras. En dicha Adenda se establecerán las infraestructuras generales necesarias, así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal medio demandado por cada uno de ellos. Las infraestructuras referentes al saneamiento y depuración serán las siguientes:

- Refuerzo del emisario existente de Valdeolmos-Alalpardo y Fuente el Saz y sus instalaciones complementarias.
- Ampliación de la EDAR en la parte proporcional a los vertidos de los nuevos desarrollos de Fuente el Saz.

El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama no otorgará licencias de primera ocupación hasta la construcción y puesta en servicio de estas infraestructuras.

Dichas infraestructuras, así como sus costes y repercusiones económicas derivadas deberán estar incluidas en el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas a elaborar por el Ayuntamiento.

BOCM-20101204-10

7.7.3. Vertidos gaseosos.

- **Regulación específica.**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos. Los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior; en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

- **Evacuación de humos**

Será preceptivo el empleo de purificaciones en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

7.7.4. Estudios de Caracterización de Suelos.

- **Identificación de zonas conflictivas.**

La información referente a las zonas conflictivas detectadas se recoge en las correspondientes fichas urbanísticas, en vista a la realización de su posterior analítica.

- **Zona industrial en la margen izquierda del arroyo Paeque**. – Industria – Zona en la que coexisten diversas instalaciones industriales en las que se desarrollan o han desarrollado actividades potencialmente contaminantes, algunas de ellas abandonadas. Fichas nº 46, 47, 48-1, 48-3, 48-4, 49, 52, 57 y 58.
- **Zona industrial en la margen izquierda del arroyo Paeque** – Vertedero – Acumulación de escombros en la zona próxima al arroyo Paeque, entre el camino de Salomón y la carretera a Fuente el Saz. Emplazamiento incluido en el inventario de suelos potencialmente contaminados de la Comunidad de Madrid. Ámbito AA-01 (UE-1).
- **Rodajes Berco** (en el inventario de suelos potencialmente contaminados se denomina Pedro Chávarri, S.A.) – Industria- Industria dedicada a la compraventa y reparación de maquinaria pesada. Las instalaciones disponen de una nave y terreno circundante en el que dispone la maquinaria. Una superficie de 22.000m^2 de la parcela se encuentra sin pavimentar y en la misma se acumulan máquinas y bidones vacíos. Ficha nº 313. Sector 11 (UE-2).
- **INDAPIN, S.L.** – Industria- Industria dedicada a los lacados industriales. Ficha nº 315, Sector 11 (UE-1).

- **Condiciones para el desarrollo urbanístico.**

Para el desarrollo de los suelos urbanizables de nuevo uso industrial, así como el emplazamiento situado junto al arroyo Paeque incluido en el Inventario de suelos potencialmente contaminados de la Comunidad de Madrid, cuyos usos previstos son "equipamiento" y "zona verde", se imponen las siguientes condiciones:

- En fase de aprobación Inicial de los Planes Parciales de los Sectores 7, 8, 9, 10 y especialmente el 11, así como en el proyecto de urbanización del AA-01, se incluirá como anexo un estudio de caracterización analítica de suelo para su informe por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
- Tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico deberán justificarse en base a los focos potenciales de contaminación, tanto pasados como actuales, y a las características de los nuevos usos que se implantan. En todo caso se tomarán muestras en el perímetro de todos los emplazamientos relacionados en el apartado *"Identificación de zonas conflictivas*" del apartado anterior.
- En el caso del emplazamiento denominado "Rodajes Berco" (Sector 11 UE-2), se intensificará la densidad del muestreo en el perímetro exterior de dichas instalaciones.
- El objetivo de los estudios de caracterización de suelos requeridos, irán dirigidos a determinar la viabilidad de los usos previstos.
- Los resultados de los análisis de suelos que determinen la inexistencia de contaminación en los mismos servirán para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, por tanto, base de comparación y referencia en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación o de realizarse nuevos estudios o auditorias ambientales sobre la calidas del suelo.
- En el supuesto de que cualquiera de las instalaciones industriales relacionadas en el apartado anterior "Identificación de zonas conflictivas" del presente Informe sea clausurada; o cualquier otra existente potencialmente contaminante del suelo, y sin perjuicio de las obligaciones derivadas de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la comunidad de Madrid, en cumplimiento del artículo 3.4. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberá elaborarse un informe de situación del suelo en orden a definir la calidad de los mismos en el momento de la clausura, y, en su caso, las afecciones que presente, el cual se remitirá para su valoración por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano de esta Consejería.

7.8. OTRAS PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO.

La protección medioambiental del medio urbano debe alcanzar a todos aquellos aspectos que garanticen su conservación y mejora.

En este sentido se establecen las siguientes protecciones.

7.8.1. Protección contra incendios.

La protección contra incendios será la regulada por el DB-SI Seguridad en Caso de Incendios CTE (RD 314/2006) y las normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, en concreto:

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en el DB-SI Seguridad en caso de Incendios (CTE) y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Industrial: Reglamento de Seguridad contra Incendios en establecimientos industriales, RD 2267/2004, de 3 de diciembre, del Ministerio de Industria, Turismos y Comercio (BOE: 17 de diciembre de 2004 y corrección de errores de 5 de marzo de 2005).
- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-09-79.
- 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.

Igualmente será de aplicación, y como complemento del Documento Básico DB-SI, el Real Decreto RD 312/2005, de 18 de marzo, del Ministerio de la Presidencia (BOE de 2 de Abril de 2005), por el que se aprueba la clasificación de los productos de construcción y los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y resistencia al fuego.

BOCM-20101204-10

7.8.2. Protección lumínica y electromagnética.

Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación a los efectos de que alcancen las condiciones mínimas establecidas por los Reglamentos Electrotécnicos.

Asimismo se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes a la vía pública. En este sentido se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

Por último se deberán cumplir los Reglamentos vigentes en orden a no producir alteraciones electromagnéticas en las propiedades colindantes como consecuencia de la ubicación de fuentes que puedan producir perturbaciones.

7.8.3. Protección del medio nocturno.

De cuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/2002 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos por medio de la incorporación de luminarias que supongan la reducción de la misma, y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas de uso. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el Comité y el Instituto para la diversificación y Ahorro de la energía.

Para evitar la afección a la especies de fauna que se demuestran mas sensibles frente a los aumentos de luminosidad, las luminarias que se vayan a utilizar en el alumbrado público deberán ser las que minimicen este efecto sin menoscabo de los usos habituales para los que se instala dicha iluminación. De igual forma, a medida que vayan siendo repuestas las existentes, éstas se irán sustituyendo por otras que cumplan idénticas características y minimicen la luminosidad en el lugar.

7.8.4. Protección del consumo de agua.

a) Zonas verdes.

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

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

b) Edificios de viviendas colectivas e individuales:

Se instrumentarán las Normas Urbanísticas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
- Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán, economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas de los inodoros.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

7.8.5. Protección para la supresión de barreras físicas.

El art. 49 de la Constitución Española obliga a los poderes públicos a que realicen una política que permita a los disminuidos físicos disfrutar de los mismos derechos que se otorgan a todos los ciudadanos.

Estos derechos no pueden ser disfrutados si en calles, plazas, parques y edificios, existen barreras que dificulten su total movilidad.

El Estado ha reflejado su atención sobre este tema, mediante la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos y la Comunidad de Madrid por la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En el art. 4.2 de la Ley 8/1993 se dice: "Los Entes Locales deberán elaborar planes especiales de actuación, para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las Normas de Accesibilidad".

Se hace imprescindible, en aplicación de los principios constitucionales de política social y de las leyes que regulan la materia, que se cumplan las normas que garanticen la accesibilidad y el uso de bienes y servicios a todos aquéllas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, para lo cual se estará a lo dispuesto, en lo que se refiere a la protección para la supresión de las barreras físicas, en la legislación vigente sobre la materia.

7.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRICOS.

Los recursos naturales del municipio deben ser objeto de protección específica, y su alcance se realiza en función de cada uno de los recursos existentes.

- **Protección de los recursos hídricos, canales y riegos.**

Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, galerías de captación de aguas (riegos), fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse, al menos, en su estado actual.

En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y por el Canal de Isabel II.

- **Protección de los cauces y cursos de agua.**

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio (Texto Refundido de la Ley de Aguas -BOE de 24 de julio de 2001), así como las Normas del Plan Hidrológico del Tajo aprobado por el RD 1664/98, de 24 de junio.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

BOCM-20101204-10

Como criterio general se mantendrán los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
Los terrenos que lindan con estos cauces (márgenes) están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de 5 metros de servidumbre de anchura, a cada lado, para uso público; y a una zona de policía de 100 metros de anchura, a cada lado, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que de desarrollen según el artículo 6 de la Ley de Aguas y el artículo 7 de su Reglamento.

- **Calificaciones urbanísticas e informes.**

Las condiciones particulares, las calificaciones urbanísticas e informes que afectan a este tipo de suelo y a sus zonas de servidumbre y policía se regulan en el apartado 8.3.2 de las presentes NN.UU., si bien se debe añadir aquí que las nuevas instalaciones e industrias que se ubiquen en las zonas industriales deberán cumplir con el procedimiento ambiental adecuado y expresado en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, considerando los impactos sobre la hidrogeología local.

Además de lo anterior se cumplirán las siguientes prescripciones:

- En ningún caso se autorizaran dentro del dominio publico hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con con contemplado en el articulo 77 del Reglamento de Dominio Publico Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo)
- Toda actuación que se realice en zona de dominio publico hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El Proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio publico hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el articulo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto al estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce publico, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a aprtir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio publico hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo, estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzaran los cauces solamente en punto concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en los nuevos desarrollos deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio publico hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10
- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo 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 de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 del Reglamento antes mencionado.
- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

- **Reutilización de agua depurada para la Red de Riego de las zonas verdes.**

Dada la obligatoriedad de utilización de agua reciclada de la EDAR para la red de riego, se deberá cumplir con el artículo 19 de la Ley de Aguas, en el que se establece que la reutilización de aguas depuradas requerirá la concesión administrativa como norma general, aportándose la documentación gráfica y escrita donde se defina esta posible red, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan D-pura (Plan Especial de Infraestructuras del Plan Director de suministro de agua de riego con agua reutilizable).

7.9.1. Mantenimiento y control de la Calidad Hídrica.

– En el caso de empleo de los pozos existentes en algún sector, para abastecimiento, se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. En el caso de que para estos pozos no se prevea un uso futuro, se deberá plantear su correcto sellado con el fin de evitar la posible contaminación de los acuíferos subyacentes.

BOCM-20101204-10

– Se recomienda establecer unos porcentajes mínimos de zonas sin impermeabilizar o dotadas de superficies drenantes con el fin de reducir la afección producida a los recursos hídricos subterráneos por la eliminación de las zonas de recarga natural como consecuencia de las futuras actuaciones en suelo urbano y urbanizable sectorizado. Esta medida se verá potenciada por la reserva de suelo sin edificar en los márgenes de los cauces superficiales, coincidente con el suelo no urbanizable de protección, estableciendo por tanto un perímetro de protección del acuífero.

– Dentro del término municipal de Fuente el Saz de Jarama, existe un punto de control piezométrico y de calidad con las coordenadas UTM X, Y: 457-158,4.497.536. Este punto está situado en Suelo No Urbanizable de Reserva Faunística. De forma general se debe conservar el uso actual del suelo donde se ubican estos puntos de control. En los casos en los que en el futuro se modifique el uso, afectando por tanto al nivel pizométrico y/o la calidad del punto de control, se deberá proponer y realizar un nuevo punto de control alternativo.

– El acuífero subyacente en el término municipal de Fuente el Saz de Jarama, es el Acuífero Detrítico del Terciario por lo que en cumplimento de la Directiva Marco del Agua y directivas asociadas en relación al cumplimiento de la calidad de las aguas subterráneas, en la siguiente fase de aprobación de este Plan General, en las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado de uso industrial se deberá prever la ejecución de un punto de control para calidad de aguas subterráneas. En las siguientes figuras de desarrollo Plan General, se deberá establecer, de forma justificada, el diseño y ejecución de esos puntos de control.

– En cumplimiento de la citada Directiva Marco del Real Decreto 261/1996 sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias y motivado por emplazamiento de la Comisión Europea, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio muestrea de forma periódica agua procedente de pozos y sondeos en la Comunidad de Madrid. Deberá preverse, en los documentos urbanísticos pertinentes, el mantenimiento de los puntos de control, con la condición de permitir su acceso a personal acreditado por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para la toma de muestras, fundamentalmente las concernientes a suelos con actividades agrarias (cultivos en secano, en regadío, instalaciones ganaderas, etc.).

7.9.2. Control ambiental de las aguas subterráneas.

De acuerdo con la Directiva Marco del Agua, que ha fijado unos objetivos medioambientales sobre la cantidad y calidad de las aguas subterráneas, y unas estrategias para la prevención y el control de la contaminación en ellas, la Comunidad de Madrid ha establecido una red de control ambiental de dichas aguas en su ámbito competencial, mediante un programa de seguimiento mensual basado en una serie de puntos de control, con la colaboración de los particulares propietarios de los terrenos en los que se han situado los puntos de la red.

Según las zonas, sus características y posible problemática en relación con las aguas subterráneas, el control es de nivel piezométrico, o de calidad de las aguas (con especial mención a la detección de arsénico libre), o de ambos tipos.

En el municipio de Fuente el Saz se han ubicado cuatro puntos de la red de control, cuya situación y características figuran en la tabla adjunta:

Número de orden	Coordenadas UTM		Z (m.s.n.m.)	Profundidad (m)	Tipo de control
	X	Y			
08020030	456970	4499792	663	250	Calidad, incluido As
08020061	456400	4499500	650	90	Calidad, incluido As
08020063	454690	4496469	618	90	Calidad
08030001	457158	4497536	664	50	Nivel Piezométrico y Calidad

La ordenación establecida en el planeamiento urbanístico, en el caso de afectar de forma directa a la situación de los puntos de control ambiental de las aguas subterráneas, deberá asegurar la posibilidad de su mantenimiento, conservación y acceso.

En el caso hipotético y muy improbable de que fuese imposible evitar el desmantelamiento de alguno de dichos puntos, deberán ser restituidos por otros nuevos en su proximidad y con unas características y acceso equivalentes al menos a los actuales.

7.9.3. Condiciones del suelo afectado por la protección de cauces y riberas.

- **Delimitación y regulación.**

Quedan comprendidos en este epígrafe los terrenos del territorio municipal sobre los que discurren cauces naturales, así como sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas. Se establece la presente afección; en la zona de policía de dichos cauces, de 100 m. de anchura, independientemente que sea o no inundable, que se superpone a otras categorías o clases de suelo, y que en la zona del río Jarama se amplia a toda la primera terraza inundable.

BOCM-20101204-10

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunisticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas. Puesto que los cursos de los arroyos del municipio se disponen de Este a Oeste, uniendo la ZEPA con el río Jarama, se utilizan estas zonas de policía como corredores medioambientales.

REAL DECRETO 1/2001

Artículo 2. ***Definición de dominio público hidráulico***

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

Artículo 4. ***Definición de cauce***

Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Artículo 6. ***Definición de riberas***

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 95. ***Apeo y deslinde de los cauces de dominio público***

1. El apeo y deslinde de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de cuenca, según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento.

3. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con el mismo, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.

- **Calificaciones urbanísticas e informes**

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en estos terrenos, tanto en sus cauces públicos como en sus zonas de afección, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas por la Ley 9/2001 para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.

c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

d) Actividades extractivas (áridos), siempre y cuando gocen de su pertinente declaración de Impacto Ambiental Favorable.

e) Actividades Agrícolas, así como las Instalaciones Agrícolas y repoblaciones forestales que no dificultan el discurrir de la corriente fluvial con crecidas máximas.

- **Ámbito de aplicación de los Suelos afectados por la Protección de Cauces y Riberas.**

Quedan sometidos a esta afección los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Protección de Cauces y Riberas, así como los protegidos y afectados por la Ley de Aguas, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial y/o urbanística que en cada caso sea de aplicación, ni de las condiciones generales de aplicación en todo el Suelo No Urbanizable descritas en el apartado 8.2. Esta afección se superpone a la clasificación de suelo sobre la que discurre.

- **Condiciones particulares de los Suelos afectados por la Protección de Cauces y Riberas.**

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto que no haya sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento del municipio.

BOCM-20101204-10

- Se prohibe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos, cuando de ello se pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
- Se prohiben las actividades ganaderas intensivas, la cubrición de cauces y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Las actividades extractivas estarán permitidas siempre y cuando no eliminen las zonas forestales y no se realicen en las que se produzcan un elevado impacto permanente (después de la regeneración). Estas actividades llevarán siempre regeneración y Estudio de Impacto Ambiental.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y, en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.
- No se permitirán nuevas edificaciones ni instalaciones definitivas en la zona de protección de cauces del arroyo Paeque ni del arroyo Muerto, con el fin de garantizar los corredores medioambientales entre la ZEPA y el río Jarama.

• **Régimen de Usos afectados por la protección de Cauces y Riberas.**

- Usos principales.

▪ Todos aquellos usos permitidos según la clase de suelo donde se encuentre, siempre que sea compatibles con la protección de los cauces y riberas.

▪ Grupo VII, Espacios naturales, todos los tipos salvo los deportivos motorizados (2.2.1).

- Usos compatibles:

▪ Grupo V, Servicios, tipo 1, de infraestructura, siempre que sean Redes publicas (Art. 29.2 Ley 9/2001).

▪ Grupo II, tipo 5 Extracción de áridos y primera transformación.

▪ Los usos y actividades existentes, situados en instalaciones que no estén fuera de ordenación.

- Usos prohibidos:

Todos los demás.

7.10. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Cualquiera de las redes de infraestructura del municipio que tengan el carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, deberán ser objeto de protecciones específicas que alcanzarán a:

- Las redes de gas.
- Las líneas de telefonía y telecomunicación.
- Las redes eléctricas.
- Las redes de agua y la depuración.

Este conjunto de redes quedarán sujetas a las protecciones que se establecen en las normas generales de urbanización del Capítulo 6° y a las normas específicas sectoriales.

Las protecciones a las infraestructuras no serán en ningún caso contradictorias con la protección del medio natural.

En este sentido, prevalecerán estas últimas, con la obligación de acomodar las redes de infraestructura a las condiciones que se derivan de las protecciones del medio natural, de tal forma que se procure el soterramiento de las líneas eléctricas, al igual que de las redes de telefonía y de agua o depuración, de tal manera que queden ocultas al paisaje y no produzcan alteraciones.

• **En cuanto a las infraestructuras eléctricas.**

La red eléctrica de alta tensión de 220 Kv. que discurre por el límite Oeste del término municipal se define como pasillo eléctrico de 100 metros de ancho total, a los efectos del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en realización con las infraestructuras eléctricas (enterramiento de líneas aéreas existentes).

Se asegurará el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

• **En cuanto a las infraestructuras de abastecimiento.**

Se establecerán las siguientes afecciones sobre las instalaciones del Canal de Isabel II:

B.I.A., Bandas de Infraestructura de Agua: Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Franjas de Protección: Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Sobre las anteriores zonas se aplicarán las siguientes condiciones de protección:

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua (B.I.A.):

- No establecer estructuras, salvo las más ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Sobre las Franjas de Protección (F.P.):

BOCM-20101204-10

- Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II, pudiendo requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

7.11. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES.

Al igual que las infraestructuras, las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas que le son de aplicación y que se relacionan en el Capítulo 6°.

En este sentido, se deben respetar, para cada una de ellas, todas las limitaciones de propiedad y uso que establecen sus respectivas legislaciones.

- **En cuanto a Carreteras.**

El régimen de limitaciones de uso y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación, serán las establecidas en la legislación de carreteras correspondiente.

La zona de protección, siendo el ancho de dicha banda de 15 m en las carreteras de la red secundaria y de la red local, no se computará en ningún caso su superficie como zona verde o de esparcimiento

En las travesías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones, serán las que se señalan expresamente en este Plan y las autorizaciones de uso y edificación en estos ámbitos de travesía corresponderán al Ayuntamiento.

La disposición de redes generales para comunicación debe diferenciar ente el trazado viario supramunicipal y las vías urbanas, especialmente en la ronda Este, entre la M-103 por el norte y la M-117. Se atenderá particularmente a los cruces entre tráfico supramunicipal y local.

En cuanto a los accesos en suelo urbano y urbanizable, la Dirección General de Carreteras no permite los giros a la izquierda en ninguno de ellos. Todos los acceso deberán disponer de carriles de cambio de velocidad y, en el caso de que no se cumpla la distancia mínima de seguridad de 150 m respecto a los accesos nuevos o existentes, deberá crearse vías de servicio unidireccionales.

El planeamiento urbanístico de desarrollo que afecte a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe

Los proyectos estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Publicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente. Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras relativas a las carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid deberán se sufragados íntegramente por los desarrollos previstos.

La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras.

Además de las medidas descritas, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico, y particularmente sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

7.12 PROTECCIÓN DE LAS VIAS PECUARIAS.

El tratamiento de las vías pecuarias que discurren por el término municipal deberá cumplir lo dispuesto en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Según lo dispuesto en el Ley 8/1998, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran las Vías Pecuarias deberán ser informados por el área competente en materia de vías pecuarias.

Se aplicarán las limitaciones que establece la Ley 8/1998 en todos aquellos casos en los que se produzca coincidencia o cruces con el viario y las vías pecuarias, así como en los cruces de estas últimas con las calles actuales o futuras.

7.13 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO.

Para todos aquellos elementos que conformen el Patrimonio Histórico dentro del termino municipal se deberá cumplir lo establecido en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como la Ley Estatal 16/1985, de 25 junio, de Patrimonio Histórico.

Todas las actuaciones que afecten a los elementos declarados Bien de Interés Cultural, los protegidos por la disposición adicional segunda de la Ley 10/1998 y susceptibles de ser incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como las actuaciones edificatorias y/o arqueológicas dentro del termino municipal necesitaran informe y autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico

Disposición adicional segunda

Quedan sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los siguientes bienes sitos en su territorio, salvo los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles e Inmuebles del Ministerio de Educación y Cultura al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico.

a. Las iglesias, ermitas, cementerios y edificios singulares con más de cien años de antigüedad y asimismo los molinos, bodegas, cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, estaciones de ferrocarril, canales, viales de agua, norias, potros y fraguas y caminos históricos con más de cien años de antigüedad.

b. Teatros, mercados y lavaderos representativos de los usos para los que fueron edificados, con más de cien años de antigüedad.

c. Los castillos, casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, estructuras militares y defensivas, emblemas, piedras heráldicas, rollos, cauces de término, hitos y picotas con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.

d. Los muebles de carácter artístico o representativos de la forma de vida o de producción singular de la población de la región de Madrid que cuenten con más de doscientos años de antigüedad.

BOCM-20101204-10

CAPITULO 8: REGULACIÓN ESPECÍFICA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

8.1 ALCANCE Y AMBITOS DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en el Plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.
El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate. Por una parte, el Plan General asume las protecciones específicas derivadas de las legislaciones sectoriales de aplicación y, por lo tanto, remite a su estricto cumplimiento. Por otra parte, el Plan General establece condiciones generales para todo el Suelo No Urbanizable de Protección y condiciones particulares para cada uno de los tipos contenidos en esta clase con la finalidad de preservar, potenciar o recualificar las características intrínsecas que han dado lugar a su protección; todo ello sin perjuicio de las condiciones reguladas con carácter general en el capítulo 7°, "Normas Generales de Protección", dentro de estas mismas Normas Urbanísticas.

8.2. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

El Suelo No Urbanizable de Protección deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos. Los usos principales del Suelo No Urbanizable de Protección son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, siendo estos los que se acomodan a la naturaleza de sus terrenos.
La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.
Se considera uso compatible con los anteriores, aquel respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito que se trate
Las limitaciones que se imponen en el Suelo No Urbanizable de Protección no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.
En todo el Suelo No Urbanizable de protección y, especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, se asegurará el cumplimiento de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, que constituye legislación básica estatal de protección del medio ambiente.
Las autorizaciones de usos en Suelo No Urbanizable de Protección deberán respetar los procedimientos previstos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación de las leyes anteriormente citadas.
Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten en este ámbito deberán cumplir las determinaciones del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

8.2.1. **Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.**

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable de Protección se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:
- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias
- La conservación y mejora del medio rural
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de las redes públicas generales
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

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 agropecuarias o para otros usos compatibles cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

8.2.2. Parcelaciones y autorizaciones exigibles.

- **Actos sujetos a licencia**

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación, parcelación o de transformación del perfil del terreno, ni del aprovechamiento existente.

En cambio, sí están sujetos a licencia municipal los actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura. Para la obtención de licencia, estos actos deberán ser plenamente conformes con lo previsto en la LSCM 9/2001 y con la legislación forestal y agraria y, en particular:
- habrá de respetarse la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
- habrá de respetar los preceptos de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En ningún caso se podrán autorizar parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población tal y como se define en el apartado 8.2.3.
No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.
Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

BOCM-20101204-10

- **Exigencia singular**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la licencia, se proceda al deslinde del dominio público, que será realizado por el organismo competente (camino-Ayuntamiento, cauce-Confederación Hidrográfica, Vía Pecuaria-Área de Vías Pecuarias). En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, previamente al otorgamiento de la licencia de segregación se procederá a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.2.3. Concepto y definición de núcleo de población.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de efluente o distribución de energía eléctrica.

- **Riesgo de formación de núcleo de población**

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen, por tanto, el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Que la edificación que se proyecta diste menos de 100 m del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 5 viviendas y/o actividades diferenciadas en un círculo de 100 m de radio con centro en la edificación que se proyecta.
- Que se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.
- Que suponga la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

8.2.4. Usos, obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

En el Suelo No Urbanizable de Protección se permitirán los usos, obras, instalaciones y edificaciones establecido en el artículo 29 de la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid.

Art. 29 LSCM 9/2001. *Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección*

1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la presente Ley.

3. Previa comprobación de la calificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural, las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

4. Asimismo, los Ayuntamientos podrán autorizar instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.

Se considera que la cría caballar y las escuelas de equitación, así como las granjas-escuela, favorecen el turismo rural y el desarrollo sostenible y, por tanto, se autorizan genéricamente, salvo en los de Protección Fáunica ZEPA nº 139. En este último caso sólo se pueden realizar en edificaciones que no estén fuera de ordenación y cuando no supongan reducción del suelo agrícola.

En general, se prohiben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las condiciones específicas para cada categoría de suelo no urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable de Protección queda prohibida la instalación de carteles publicitarios, sólo autorizándose los de información y acceso a las distintas fincas.

BOCM-20101204-10

Las autorizaciones de usos y licencias en Suelo No Urbanizable de Protección deberán respetar los procedimientos previstos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; sin perjuicio del cumplimiento y aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los anexos de la citada ley), y asegurándose el cumplimiento de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación (legislación estatal básica para la protección del medio ambiente).

8.2.5. Condiciones que deben cumplir las edificaciones

- **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada, y se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites

- **Retranqueos mínimos**

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como, por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al retranqueo, de 10 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos públicos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos y vías pecuarias.

- **Ocupación máxima**

Se establece como índice máximo de ocupación para la nueva edificación:

- el 10% de la superficie de la parcela en los ámbitos de Suelo No Urbanizable de Protección Edafológica y Paisajística.
- el 5% en los demás casos.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente, sobre otro 30% del total de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario, debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones o instalaciones propias de las labores agropecuarias (invernaderos) o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona. No se autorizará ni localizará ninguna nueva edificación en parcelas menores a 5.000m^2.

Si las edificaciones, instalaciones o actividades fuesen declaradas de interés social o de utilidad pública podrán aumentar su ocupación hasta un total de un 20% en el suelo no urbanizable de Protección Edafológica y Paisajística y hasta un total de un 10% en el resto de tipos de suelos. No se establece edificabilidad máxima, estando reguladas las edificaciones por el volumen autorizado (ocupación y altura).

- **Altura máxima**

La altura máxima permitida para todas las nuevas edificaciones será de una planta, con un máximo de 4,50 m de altura a cornisa, sin superar en ningún punto los 5,00 m al terreno desde la cornisa, salvo para el caso de las naves agropecuarias de almacenamiento de grano, o actividades que justifiquen la necesidad de una altura mayor, cuya altura entonces no será superior a los 7,00 m a cornisa, sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde la propia cornisa. En edificios que no están fuera de ordenación, se podrá mantener el volumen autorizado anteriormente.

- **Condiciones de 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 adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de medio ambiente y ordenación del territorio solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

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 el medio natural a sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane. Siempre se buscará, en primer lugar y siempre que sea viable técnica y económicamente, la conexión con el saneamiento municipal existente.

- **Condiciones estéticas**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

BOCM-20101204-10

- **Cubiertas**

La composición de las cubiertas se adaptará, en lo posible, a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno y quedando prohibida la utilización de cubiertas planas tal y como se regula con carácter general en el municipio. La pendiente máxima será del 50% (26,56º grados sexagesimales).

- **Arbolado**

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución, se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

En las actividades no incluidas en el grupo VII, de usos en espacios naturales, se reforestará, al menos, un 33% de su superficie con espacies arbóreas autóctonas, que garantizarán la eliminación del impacto visual.

- **Cerramiento de fincas**

La parte opaca de los cerramientos, que no podrá ser superior a 1,00m, se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la altura máxima establecida de 2,5m.

En todo caso, se cumplirán las condiciones relativas a cerramientos expuestas en el apartado 8.3.1 de estas Normas, "Condiciones de los suelos afectados por la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)".

Se prohibe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

No se permitirá el vallado de fincas si no se justifica su necesidad y si esa necesidad no responde a una actividad legalizada.

- **Condiciones específicas**

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

8.2.6. Edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable de protección

En el Tomo III Anexos Normativos se encuentra un inventario de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable.

A todas aquellas edificaciones que, aun contando con licencia de obras, en la actualidad contravengan el régimen de usos establecido por el Plan General, o a aquellas que sin contar con licencia, hayan transcurrido más de cuatro años desde su finalización y no tengan abierto expediente de infracción urbanística, les será de aplicación el régimen establecido para las edificaciones en fuera de ordenación.

En base al informe previo de análisis ambiental, se determina que las edificaciones cuya situación urbanística sea viable, resolverán su situación en lo referido a la depuración de aguas, solicitando la conexiona a la red de saneamiento municipal o pidiendo autorización de vertidos y conformidad con el sistema de saneamiento a la Confederación Hidrográfica del Tajo en un plazo máximo de dos años.

8.3 CONDICIONES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE PROTECCIÓN DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ESPECÍFICA

Estos suelos, al ser de protección por legislaciones sectoriales específicas, independientemente de su calidad intrínseca, se clasificarán como de: Clase I.

8.3.1 Condiciones de los suelos afectados por la Protección Fáunica (ZEPA): Clase I a.

- **Delimitación y regulación**

Aproximadamente el tercio Este del término municipal de Fuente el Saz de Jarama queda comprendido dentro de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada ZEPA nº 139: "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares", delimitada en la Comunidad en desarrollo de la Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats. La delimitación de la Zepa 139 aparece grafiada en el plano de ordenación 01, "Afecciones".

Esta ZEPA se aplica en España, con efectos retroactivos, desde el 1 de enero de 1986 a través de la Directiva del 8 de abril de 1986. Además esta ZEPA, queda obligatoriamente incluida dentro de la red ecológica de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada Red Natura 2000, según establece la Directiva 92/43/CEE.

- **Ámbito de aplicación del Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica ZEPA: Clase I a.**

La delimitación de la ZEPA es este término municipal se realiza con la carretera M-103 que discurre en línea recta Norte-Sur, quedando incluidos todos los suelos al Este de dicha carretera. La superficie aproximada incluida es de unas 1.033,37 hectáreas, de las cuales unas 62,25 Has son de suelo urbano y 87,17 Has son de suelo urbanizable no sectorizado; quedando 883,95 Has como Suelo No Urbanizable de Protección.

- **Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica ZEPA. Clase I a.**

Son de aplicación también las determinaciones del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

BOCM-20101204-10

Sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en que se pretenden implantar de acuerdo con el artículo 29.1 de la LSCM 9/2001 y potenciando las ligadas al turismo rural cuando estas últimas no supongan ocupación de suelo productivo agrícola y se tramite su propuesta con un Plan Especial. Las edificaciones existentes solo podrán adaptarse a turismo rural cuando garanticen su conexión a la red de saneamiento municipal y se adecue su tipología de construcción con el medio natural. Las dotaciones y equipamientos colectivos habrán de justificar, no obstante, la necesidad de su emplazamiento en este Suelo No Urbanizable de Protección.

Los cercados de parcela que se propusiesen, y especialmente los vinculados a usos agropecuarios, cinegéticos o forestales, habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño y en caso de proponerse metálicos, el área de los retículos no podrá ser inferior a 300cm^2, con una dimensión mínima para sus lados de 10cm. Dispondrán de una hilera situada a 60 cm del borde inferior con retículos de 600cm^2 y lado mínimo de 20cm. Se podrá instalar otro tipo de cercado siempre que su borde inferior cuente con "pasos" de 800cm^2, al menos, cada 50m.

- **Régimen de Usos del Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica ZEPA. Clase I a**

Todas las actuaciones posibles en los usos principales y compatibles son autorizables mediante calificación urbanística, con los condicionantes recogidos en el apartado 8.2 del presente capitulo.

- **Usos principales.**

▪ Grupo VII, Espacios naturales, Tipo 1.

- **Usos compatibles:**

▪ Todos los demás del Grupo VII, salvo los deportivos (Suptipo 2.2.) y las actividades científicas ligadas al medio natural aunque no estén ligados al uso y dominio público (Suptipo 1.2.3).

▪ Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible incluyendo la comercialización de los productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades; así como las de turismo rural en edificaciones existentes que no estén fuera de ordenación, que podrán incluir zonas de convenciones, si fuera preciso.

▪ La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aunque estén en situación fuera de ordenación, o de menor entidad, si no están en situación de fuera de ordenación, pudiendo incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad; y siempre y cuando no supongan reducción del suelo agrícola de cultivo.

- **Usos complementarios:**

▪ Grupo V, Servicios, tipo 1, de infraestructura siempre que sean Redes Publicas (art 29.2 Ley 9/2001)

- **Usos prohibidos:**

▪ Todos los demás.

8.3.2 Condiciones de los suelos afectados por la consideración de Vías Pecuarias, Clase 1 b:

- **Delimitación.**

Quedan afectos a las condiciones de este epígrafe los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal. Tendrán consideración de Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria.

- **Regulación del Suelo No Urbanizable de Protección "Vías Pecuarias", Clase 1 b:**

Su regulación se realizará de acuerdo con lo especificado en el Capítulo 4, Grupo VIII. Tipo 1, Uso Vía Pecuaria.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir ciertos usos como compatibles y complementarios:

- De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 3/1995, son **usos compatibles:**

• los usos tradicionales que, siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

• Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Comunidad de Madrid podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.

• Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

- De acuerdo con el Art. 17, son **usos complementarios**:

• el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

• Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha ley. Para ello será preciso el informe del Ayuntamiento y la autorización de la Comunidad de Madrid.

• Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

De acuerdo con la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid;

– No discurrirán viales por el dominio público pecuario, de acuerdo con el artículo 43 de dicha Ley, por el que se prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito a motor no agrícola.

– No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.), siendo necesario solicitar al organismo competente en materia de vías pecuarias las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.

BOCM-20101204-10

– Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por el organismo competente en materia de vías pecuarias, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruce al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. El pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas...) y debidamente señalizado indicando el cruce con vía pecuaria.

– Si hubiera discordancia en el trazado de la vía pecuaria grafiado en la cartografía del Plan General y la Cartografía del archivo de vías pecuarias, prevalecerá esta última.

- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección "Vías Pecuarias", Clase 1 b:
  - Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de especialización para el tránsito motorizado.
  - Se prohibe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso y, expresamente, los vertidos de cualquier naturaleza.
  - Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en los aludidos textos legales.
- Régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección "Vías Pecuarias", Clase 1 b:
  - **Usos principales.**
    - Grupo VIII, Espacios Libre Protegido, Tipo 1.
  - **Usos compatibles:**
    - Grupo VII, Espacios naturales, Tipo 1, Tipo 2 subtipos 2.1 y 2.3
  - **Usos complementarios:**
    - Grupo V, Servicios, tipo 1, de infraestructura siempre que sean Redes Públicas (art 29.2 Ley 9/2001).
  - **Usos prohibidos:**
    - Todos los demás.

8.3.3 Condiciones del suelo afectado por la protección de cauces y riberas:

Dado que se trata de una protección que afecta a cualquier clase de suelo, su regulación esta contenida en el Capitulo 7 de las presentes normas urbanísticas

8.3.4 Condiciones de los suelos afectados por las vías M-103, M-111, M-112 y M-117, pertenecientes a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid

Las Redes Supramunicipales en Suelo No Urbanizable de Protección quedan sujetas a la regulación específica en virtud de su calificación.
En concreto, la red viaria interurbana, Red Supramunicipal de Infraestructura de Comunicación "Carreteras", queda sujeta a las condiciones de uso y de utilización que regula la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 1 de marzo.
Se clasificará como Red Supramunicipal de infraestructuras viaria las carreteras y sus zonas aledañas de dominio público.

- Condiciones

LEY 3/1991
Art. 30.
1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de ocho metros en autopistas y autovías, y tres metros en el resto de las carreteras, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
La arista exterior de la explanación es la intersección de talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.
En los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento. En caso de no existir alineaciones fijadas, la franja de dominio público será la establecida en el párrafo primero de este apartado (11).

2. En la zona de dominio público de la carretera no podrán realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización de la Consejería de Política Territorial.
Art. 31.
1. Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la Red Principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.
En los tramos de carreteras que discurran por suelo que el planeamiento urbanístico clasifique como urbano, dicho planeamiento podrá establecer los límites de la zona de protección que como mínimo será coincidente con la zona de dominio público (12).

2. Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.
3. No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de la Consejería de Política Territorial, pequeñas obras de reparación y conservación de las existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

BOCM-20101204-10

En estas zonas, los propietarios de los terrenos podrán libremente sembrar y plantar sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas. Las plantaciones de arbolado estarán sujetas a autorización.

4. Se podrán autorizar en esta zona cerramientos diáfanos siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, ni supongan disminución de las facultades de los órganos administrativos en orden al cumplimiento de sus atribuciones, con relación al dominio público viario.

5. Cuando resulte necesario el retranqueo de los cerramientos de fincas por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías, desdoblamiento de calzadas, ensanche de la plataforma u otros motivos de interés público, se podrá ejecutar en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia de la arista exterior de la explanación, garantizándose en todo caso que el cerramiento se sitúe fuera de la zona de dominio público.

6. Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la zona de protección, ningún derecho a indemnización.

No obstante, la ocupación de los terrenos para el emplazamiento de instalaciones, o la realización de actividades públicas, directamente vinculadas con la construcción o mantenimiento de la carretera, y los daños y perjuicios que se causan por su utilización serán indemnizables, de conformidad con lo establecido en la legislación de Expropiación Forzosa.

7. Los propietarios de los terrenos situados en la zona de protección están obligados a conservarlos en condiciones de seguridad y ornato públicos, debiendo ejecutar las obras necesarias para mantenerlos en aquellas condiciones cuando así se ordene por los órganos competentes.

Deberá respetarse la zona de protección de las carreteras, siendo el ancho de dicha banda de 15 m en las carreteras de la red secundaria y de la red local, no computándose en ningún caso esa superficie como zona verde o de esparcimiento. La medición se hace desde la arista exterior de la explanación.

Se clasificará como red las carreteras y sus zonas aledañas de dominio público, de 3 m de anchura como mínimo medidos igualmente desde la arista exterior de la explanación.

8.3.5 Condiciones de los suelos afectados por la Protección por sus valores culturales y Arqueológicos.

- **Delimitación**

Quedan comprendidos en este epígrafe los terrenos del termino municipal grafiados en el plano de clasificación como Suelo Afectado por la Protección de sus valores Culturales y Arqueológicos, sometidos a lo dispuesto en la Ley 10/1998 de Protección de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y con carácter supletorio la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, si bien la aplicación de esta Ley no exime del cumplimiento de la legislación y normativa especifica aplicable según la clase de suelo sobre la que discurre dicha afección.

- Régimen de usos

- **Usos permitidos**

▪ Todos aquellos usos permitidos según la clase de suelo donde se encuentre siempre que sea compatible con la conservación del yacimiento.

▪ Grupo IV, Equipamiento dotacional, Tipo 1, Equipamiento dotacional Subtipo 3. Cultural, relacionados con los yacimientos arqueológicos.

▪ Grupo VII, Usos en los espacios naturales Tipo 2, Usos lúdicos Subtipo 1 didácticos, relacionados con los yacimientos arqueológicos.

- **Usos prohibidos.**

▪ El resto de usos.

▪ Los principales y compatibles siempre que supongan grandes movimientos de tierra en los yacimientos acotados.

- Condiciones particulares

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada

Se evitaran cambios de usos incompatibles con la conservación de los bienes culturales, de acuerdo con los criterios de la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico

Se prohíbe cualquier tipo de vertido, escombro o basura sobre estas áreas.

8.4 RÉGIMEN PARTICULAR DE OTROS TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Estos suelos, al no ser de Protección por legislaciones sectoriales específicas, sino por los propios valores intrínsecos que poseen, se clasifican como de Clase II.

8.4.1 Suelo No Urbanizable de Protección Edafológica y Paisajística: Clase II a

- Ámbito de aplicación del Suelo No Urbanizable de Protección Edafológica y Paisajística: Clase II a.

Quedan sometidos a este régimen los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Edafológica y Paisajística, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación, ni de las condiciones generales de aplicación en todo el Suelo No Urbanizable descritas en el apartado 8.2.

Se caracterizan estos suelos por su utilización como áreas de cultivo, utilización que el Plan General considera fundamental en Fuente el Saz de Jarama, tanto por coadyuvar a la pervivencia de las aves que pretende proteger la ZEPA 139, como por el mantenimiento de una actividad que es significativa en la configuración del municipio y en su economía.

Los valores intrínsecos por los que se protegen estos suelos son:

- Carácter agrícola que se desea mantener.
- Calidad paisajística de esta terraza ligeramente inclinada hacia el Jarama que genera un bello escenario de la sierra de Guadarrama.
- Sensibilidad Paisajística, al ser un paisaje en el que cualquier actuación rompe su horizontalidad y desvirtúa la totalidad.

BOCM-20101204-10

- Sensibilidad freática de un terreno muy drenante y en el que casi no existen cauces naturales, por lo que cualquier vertido es absorbido por el terreno, pudiendo contaminar aguas subterráneas y siendo de muy difícil control.

Periferia de protección de las Especies Protegidas: ZEPA nº 139 "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y lugar de Interés Comunitario (LIC) ES3110001, de las Cuencas de los ríos Jarama y Henares, que se genera como zona de tránsito entre estos espacios protegidos y el suelo urbano con la finalidad de completarlos y de garantizar su protección.

- Régimen de usos

Las actuaciones posibles en los usos principales y compatibles serán autorizables, siempre que cumplan con los condicionantes recogidos en el Apartado 8.2 del presente capitulo. Son usos contemplados para esta categoría de suelo los siguientes:

- **Usos principales.**
  - Grupo VII, Espacios naturales, tipo 1, actividades agropecuarias y cinegéticas (art. 29.3.a) Ley 9/2001)
- **Usos compatibles:**
  - El resto de los usos del Grupo VII, Espacios naturales (art. 29.3c), d) y e) y art. 29.4 Ley 9/2001).
  - Grupo II, tipo 5, Extracción de áridos y primera transformación (art. 29.3 b) Ley 9/2001).
  - Grupo V, Servicios, tipo 1 y 2 siempre que sean Redes Publicas (art. 29.2 Ley 9/2001)
  - Usos y actividades correspondientes a los epígrafes a, b, c, d, e y f del artículo 29.3 y 29.4 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.
- **Usos prohibidos:**
  - Todos los demás.

8.4.2 Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica: Clase II b

- Ámbito de aplicación del Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica: Clase II b.

Quedan sometidos a este régimen los suelos grafiados en el plano de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica, sin perjuicio en ningún caso de las condiciones derivadas de la legislación sectorial que en cada caso sea de aplicación, ni de las condiciones generales de aplicación en todo el Suelo No Urbanizable descritas en el apartado 8.2

Además de la zona situada al Este de carretera M-103, que se encuentra incluida en el espacio protegido denominado ZEPA nº 139; El Plan General propone, en base a la Evaluación Ambiental realizada por la actuación urbanística dentro de la ZEPA, y como medida compensatoria de la ocupación de Suelo que allí se realiza, la calificación a efectos urbanísticos de otras dos zonas del término con una protección similar a la que se realiza en la ZEPA. Estas dos zonas tienen la finalidad de crear corredores ambientales que unan el espacio protegido (ZEPA) con la zona de protección del cauce del Jarama (LIC). Así se incluye la zona Norte del término municipal, único lugar de campeo de avutardas de todo el término municipal en la actualidad, y en el que se sitúa una dehesa de encinar de interés que es el único resto que queda del arbolado autóctono fuera de la vegetación ripícola. La otra zona que se protege urbanísticamente con similares determinaciones a las de la ZEPA sería la situada en el límite Sur de arroyo Paeque y a ambos lados con el fin de repetir el corredor ambiental a través de este arroyo que además es vía pecuaria, y que es el único espacio libre entre el núcleo de Fuente el Saz de Jarama y el de Algete.

No obstante, además de los usos autorizados en la ZEPA nº139 (Clase Ib), se permiten usos deportivos, no motorizados (Grupo VII, tipo 2, subtipo 2.2.2); así como los de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con la actividad agrícola, forestal, cinegética o análoga.

La superficie protegida dentro de esta clasificación de suelo es de unos 458,60 hectáreas; de las cuales 437,03 corresponde a la zona Norte del término y 21,57 a la contigua al arroyo Paeque situado al Sur.

- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica: Clase II b

Son las mismas que las del Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica ZEPA (Clase I a), descritas en el apartado 8.3.1, si bien se autorizará ocupación de suelo agrícola cuando respondan al interés social (utilidad pública) del municipio y estén destinados a los usos autorizados en el siguiente apartado.

- Régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica: Clase II b

Son los mismos que los del Suelo No Urbanizable de Protección Fáunica ZEPA (Clase I a), descritas en el apartado 8.3.1 (art. 29.3 a), d), e) y f)), añadiendo como compatibles:

- los deportivos no motorizados: Grupo VII, tipo 2, subtipo 2.2.2 (art. 29.4 Ley 9/2001).
- los de actividades científicas ligadas al medio natural: Grupo VII, tipo 1, subtipo 1.2.3 (art. 29.3 c) Ley 9/2001).
- las actividades científicas privadas ligadas al medio natural: Grupo VII, tipo 1, subtipo 1.2.3 (art. 29.3 d); y la industria minera de extracción de áridos: Grupo II tipo 5 (art. 29.3 b) Ley 9/2001).

Igualmente todas estas actuaciones posibles en los usos principales y compatibles son autorizables con los condicionantes recogidos en el Apartado 8.2 del presente capitulo y siguiendo con la tramitación establecida por la Ley 9/2001 (Calificación urbanística, Plan Especial o Licencia).

CAPITULO 9: NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

9.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafiadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable (SUR).

En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúa en el Capítulo 2° de las Normas, con remisión en cuanto a condiciones generales de desarrollo del suelo urbanizable, a las diferentes legislaciones urbanísticas existentes.

BOCM-20101204-10

9.2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

El desarrollo del **Suelo Urbanizable Sectorizado** se realizará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada Sector estableciéndose un plazo máximo para la presentación de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación conforme se establece en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 103. Todos los Sectores tienen inicialmente el sistema de Compensación de iniciativa privada para el desarrollo de su ejecución, si bien a partir de los plazos fijados en el artículo 104 de la Ley 9/2001, podrían también desarrollarse por el sistema de cooperación, de iniciativa pública, independientemente de la posterior sustitución del sistema prevista en el artículo 103 de dicha Ley.
Todos los sectores o unidades de ejecución habrán de ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados, con las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas, para albergar el 10 % del producto del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente.
Los Redes Generales viarias, de equipamientos sociales y de zonas verdes que se grafían como vinculantes en los planos de ordenación en el suelo urbanizable quedan adscritos a estos Sectores y se podrán obtener por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución.
Los Sectores que linden con vías pecuarias deberán solicitar del órgano competente en vías pecuarias la delimitación del dominio público pecuario en el tramo correspondiente a cada sector o en sus redes públicas adscritas al Sector. Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de cada sector. Estas vías pecuarias se reflejan en los planos como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, con el uso de Vía Pecuaria que se recoge en el Capítulo 4 (Grupo VIII, Tipo 1) de estas NN-UU. Ningún otro uso podrá prevalecer sobre el dominio público pecuario.
Será requisito imprescindible para la redacción de los Planes Parciales de Ordenación justificar el cumplimiento de las determinaciones particulares de cada Sector indicadas en las Fichas de Ordenación y Gestión y la presentación de las autorizaciones exigibles.
Los plazos que se establezcan en los Planes Parciales se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
Serán de aplicación todas las Normas Generales y de Protección que contienen las presentes Normas Urbanísticas y los Planes Parciales procurarán que sus Ordenanzas se ajusten a la tipificación de Ordenanzas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.
Las densidades fijadas por el Plan General para los Sectores no tienen la consideración de determinación estructurante. Sin embargo, la densidad máxima fijada para cada sector sí tiene la consideración de determinación estructurante en lo referente a viviendas libres. Estas densidades son densidades brutas, e incluyen, para su cálculo, las Redes Públicas adscritas.
Se podrá aumentar la densidad de viviendas de cada sector respecto a lo indicado en su ficha urbanística, siempre y cuando se justifique que el aumento se realiza exclusivamente en viviendas de protección pública, que podrá llegar a duplicarse respecto a lo indicado en las fichas, aunque manteniendo el porcentaje máximo de VPPL (VPT) del total de vivienda de protección pública, calculado según el artículo 38.2 de la Ley 9/2001.
En ningún caso las determinaciones establecidas por los Planes Parciales podrán ir en contra de lo establecido en las presentes normas urbanísticas salvo lo especificado en el artículo 47.3 de la Ley 9/2001.
Los sectores que incluyan en su desarrollo parte de una Red General, desarrollarán conjuntamente con sus Proyectos de Urbanización, Planes Especiales de la Red General completa, los cuales serán posteriormente asumidos por los sectores que se desarrollen más tarde y sufragándose los gastos de proyecto ente todos los sectores afectados.

9.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.

– La pormenorización de las condiciones de ordenación de cada uno de los Sectores del suelo urbanizable sectorizado, se efectúa en las Fichas de Ordenación y Gestión que se incluyen en el Volumen III “Anexos Normativos” del presente Plan General. Asimismo, se tendrán en cuenta las determinaciones y condicionantes que han resultado del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid, así como del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, incluidas en el Volumen III “Anexos Normativos”. El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de todas las medidas correctoras incluidas en el planeamiento general, así como las incluidas en los Estudios Acústicos de las Ordenaciones Pormenorizadas (Sectores 1 y 5), teniéndose en cuenta a la hora de planificar que los nuevos sectores 7 y 8, industriales, están afectados por la envolvente 60dB(A) día – 50dB(A) noche, de la huella acústica aprobada por la CSAM el 28 de enero de 2004, sumada a la envolvente resultante de las mediciones efectuadas entre octubre 2006 y septiembre 2007 (con el Aeropuerto en operación).
– Además de las condiciones respecto al Patrimonio Arqueológico recogidas en las fichas de Ordenación y Gestión de los Sectores del suelo urbanizable que se incluyen el en Volumen III “Anexos Normativos” del presente documento de Plan General, el Patrimonio Arqueológico que se localice y delimite en los estudios realizados en los sectores de suelo urbanizable, junto con las Áreas de Protección Arqueológica ya consideradas, se incluirán en el Catálogo de los Planes Parciales (de acuerdo con el artículo 49.f) de la Ley 9/2001), junto con las medidas de conservación, protección y correctoras que determine la Dirección General de Patrimonio Histórico. En cualquier caso, y para cualquier actuación que afecte a las áreas de protección arqueológica definidas en el plano de clasificación, así como a cualquier yacimiento, inventariado o no en el Plan General, serán de aplicación todas las normas de protección incluidas en el Volumen IV del Plan General, en que se incluye el Catálogo de elementos y áreas protegidas.

BOCM-20101204-10

– Los Planes Parciales cumplirán lo dispuesto en el capítulo 6 de las presentes NN.UU. (Normas Generales de urbanización) e incluirán la disposición de los contenedores de basura soterrados y su justificación. Igualmente cumplirán el Capítulo 7 de Normas Generales de Protección.

– Los planeamientos de desarrollo de sectores residenciales, y hasta que se regule reglamentariamente por la Comunidad de Madrid, dispondrán en el viario público de, como mínimo, un número de plazas de aparcamiento igual a la mitad del número de viviendas previstas. En el interior de cada parcela, y para cualquier uso, se dispondrá de 1,5 plazas cada 100 metros cuadrados construidos.

– Los Proyectos de Urbanización de los sectores cumplirán igualmente lo dispuesto en el capítulo 6 de estas NN.UU.: Red de saneamiento separativa con doble acometida por parcela; red de gas; planos de señalización vertical y horizontal; red de riego alternativa al agua potable del CYII, instalando redes de riego con agua reutilizada (Plan D-pura), pasos de peatones en los cruces; red de carriles bici definida en el Plan General, etc.

– Los sectores justificarán que los usos incluidos en su desarrollo no fomentan el desplazamiento rodado, siendo exigible a todos los sectores que, como mínimo, un 3% de la edificabilidad sea para usos comerciales en planta baja. Los usos terciarios de despachos profesionales sólo podrán ocupar, donde estén autorizados, el 50% del uso terciario una vez excluido el uso comercial.

– Los Planes Parciales deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal de Isabel II. En cuanto a los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de esta empresa en lo referente a la red de distribución de agua potable. Se tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

– Las aguas residuales que se generen por los nuevos desarrollos urbanísticos se depurarán en la actual EDAR de Fuente el Saz de Jarama, mediante una ampliación de ésta. El caudal medio diario generado en el ámbito urbanístico expresado en el informe del CYII, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS para el conjunto de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Fuente el Saz de Jarama. (Ver Anejo 5 “Estudio de Calidad Hídrica” incluido en el Tomo O del IEA, e informe del CYII incluido en el Estudio de Viabilidad -Volumen I del Plan General).

– La red de aguas pluviales se deberá definir completamente en los siguientes niveles de planeamiento y se establecerán los puntos de vertido exactos de las aguas pluviales. Asimismo, deberá contar con las autorizaciones preceptivas.

– Dado que la conducción perimetral de aguas pluviales de los Sectores se pretende establecer a cielo abierto, se intentará en la medida de lo posible mitigar los efectos de impacto ambiental, para lo cual se deberían emplear materiales pétreos o mampostería, evitando hormigones, materiales bituminosos o plásticos.

– Los Planes parciales, previo a su aprobación definitiva, obtendrán informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la idoneidad de las redes Supramunicipales; teniendo en consideración las siguientes prescripciones:

• La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales así como su destino y ordenación pormenorizada. En virtud del articulo 48.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento General a Redes Publicas Supramunicipales, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el articulo 50.1.a) de la citada Ley.

• Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector En cualquier caso se evitaran parcelas mayores a la hectárea, pues esto conlleva mayores dificultades en su ulterior gestión, por lo que el total de la reserva de Vivienda Publica para el sector, deberá materializarse en varias parcelas.

• Para dimensionar las parcelas destinadas a Equipamientos Supramunicipales, será preferible materializar el total de la reserva establecida para el sector, en una sola parcela, sin perjuicio de que la ordenanza que se establezca para la misma permita su segregación.

• Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes Supramunicipales, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario rodado publico y de al menos un centro coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.

• Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recae ninguna servidumbre ni afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red.

• Las edificaciones se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que parece lógico que las viviendas de la Red Supramunicipal se rijan por las mismas características edificatorias que el resto del sector en que se vayan a situar.

• Se asignará a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de vivienda más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que si tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables. Todo ellos sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

• Se establecerá una ordenanza que regule las parcelas destinadas a Red Supramunicipales de Equipamientos y Servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, sea necesario superarlos, afín de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la Red. Podrá considerarse como uso alternativo, el de Vivienda Pública o Integración Social, cuando no se prohíba expresamente en la ficha del sector.

• En ningún caso se aceptaran para dar cumplimiento a la cuantía mínima del deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes, ni obtenidos mediante expropiación sin perjuicio de Convenios expropiatorios o Actas de cesión anticipada.

BOCM-20101204-10

• Cualquier propuesta de suelo reservado como Red Supramunicpal de Infraestructuras deberá estar expresamente avalada para su aceptación, por el correspondiente informe favorable al documento de Plan Parcial a emitir por el órgano competente para su gestión; y de forma particular, en los Sectores en Suelo Urbanizable Sectores, la Dirección General de Carreteras.

Si de dicho informe, se dedujera la innecesariedad total o parcial de dicha reserva, la superficie no avalada, habrá de relocalizarse como Red Supramunicipal de Equipamientos o Servicios, en el interior del sector.

En las fichas de ordenación urbanística de cada sector se deberá reflejar, desglosándolas, la asignación funcional de las Redes Supramunicipales de Infraestructuras y las de Equipamientos.

• El establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

• En relación con la Red Supramunicipal de Infraestructuras serán a cargo de los Sectores la conexión a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás actuaciones previstas según se establezca en el correspondiente Informe de la Dirección General de Carreteras.

– Los Sectores 5, 6a, 6b, 7 y 9 en el Proyecto de Urbanización incluirán el soterramiento de la Línea Eléctrica Área de media Tensión de 45 kV en cumplimiento del Decreto 131/1997de la Comunidad de Madrid.

9.3.1. Condiciones particulares de Calidad Hídrica.

• **Comunes a los Sectores 1 y 5 con ordenación pormenorizada.**

1. La red de aguas pluviales se deberán definir completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerán los puntos de vertido exactos de las aguas pluviales. A este respecto, se deberá contar con las autorizaciones preceptivas por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Asimismo, se preverán las infraestructuras e instalaciones necesarias, según la capacidad de evacuación de los cauces y vaguadas de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el Proyecto de Urbanización.
2. Previamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, se deberá cumplir lo siguiente:
– Aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas y, en su caso, la Declaración de Impacto Ambiental de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
– Conformidad técnica del Canal de Isabel II sobre la red de distribución de agua potable, que estará supeditada a la firma de la Adenda al Convenio de Gestión y Mantenimiento entre el Ayuntamiento y el CYII y, por tanto, a las obligaciones de índole económica que correspondan a cada Sector en la mencionada Adenda.
3. El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama no otorgará licencia de primera ocupación hasta que no estén construidas y puestas en servicio las infraestructuras necesarias de saneamiento y depuración contempladas en el Plan Especial (ampliación de EDAR y refuerzo de emisario).
4. Respecto a los costes de las infraestructuras de saneamiento y depuración y su repercusión económica en los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá actuar conforme se establece en el art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 16.1.c) del TRLS (RDL 2/2008), de 20 de junio, y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto).
La ejecución de los nuevos desarrollos se debe condicionar a la firma de la Adenda mencionada en el apartado 2 anterior.

• **Respecto al Sector 1 "Moscatelares".**

5. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el Plan General de Ordenación Urbana, a saber:

Nº	SECTOR	USO GLOBAL	SUP. ÁMBITO	SUP. RESIDENCIAL
1	Moscatelares	Residencial	596.000	596.000

Nº	SECTOR	USO GLOBAL	DENSIDAD MÁX. VIV/HA	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	AYTO.	LIBRES	VPPL	VPPB
1	Moscatelares	Residencial	20	1.192	316	438	109	329

6. Las aguas residuales que se generen en el Sector-1 "Moscatelares" del término municipal de Fuente el Saz de Jarama, según cálculos del CYII, se estiman en 1.274,6m^3/día (5.099 habitantes-equivalentes) y se depurarán en la actual EDAR de Fuente el Saz de Jarama, mediante una ampliación de ésta.
7. La red de saneamiento de este Sector es separativa de aguas residuales y pluviales, tal y como se establece en el artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, aprobado por Real Decreto 1664/1998.
Las nuevas edificaciones deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras del sector.
8. De acuerdo con lo establecido en el art. 8 del Decreto 170/1998, la conexión a cualquiera de las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá informe del Ente Gestor, CYII. Por tal motivo se habrá de contactar con el Departamento de Redes de Saneamiento de dicho organismo.
El Sector 1 es atravesado por el emisario que conduce las aguas residuales hasta la EDAR de Fuente el Saz, por lo que se deberá obtener del Canal de Isabel II los permisos y licencias necesarios para los posibles retranqueos motivados por las obras de urbanización (departamentos de Gestión Patrimonial y Redes de Saneamiento).

• **Respecto al Sector 5 "Menesianos".**

9. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el Plan General de Ordenación Urbana a saber:

Nº	SECTOR	USO GLOBAL	SUP. ÁMBITO	SUP. RESIDENCIAL
5	Menesianos	Residencial	128.850	128.850

BOCM-20101204-10

Nº	SECTOR	USO GLOBAL	DENSIDAD MÁX. VIV/HA	Nº TOTAL DE VIVIENDAS	AYTO.	LIBRES	VPPL	VPPB
5	Menesianos	Residencial	20	258	68	95	24	71

10. Las aguas residuales que se generen en el Sector-5 "Menesianos" del término municipal de Fuente el Saz de Jarama, según cálculos del CYII, se estiman en 276,4m^3/día (1.070 habitantes-equivalentes) y se depurarán en la actual EDAR de Fuente el Saz de Jarama, mediante una ampliación de ésta.
11. La red de saneamiento de los nuevos desarrollos debe ser preferentemente separativa de aguas residuales y pluviales, tal y como establece el artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo, aprobado por Real Decreto 1664/1998. En este sector se dispondrá red separativa.

9.3.2. Condiciones particulares acústicas.

- **De los Sectores 1 y 5 con ordenación pormenorizada.**

En relación con los sectores con ordenación pormenorizada se llevarán a cabo las medidas correctoras y recomendaciones propuestas en el Estudio Acústico y expuestas más adelante u otras acústicamente equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse a los documentos urbanísticos, de manera que su ejecución se adapte a las exigencias de la normativa urbanística del municipio. El Estudio Acústico se incluye en el Tomo III del Estudio de Incidencia Ambiental, formando parte integrante del Plan General.

- **Respecto al Sector 1 "Moscatelares".**

En el Estudio Acústico se determina la necesidad de establecer las siguientes medidas correctoras descritas en su apartado número 11:

- Los edificios de viviendas que se construyan en la mitad norte de la parcela destinada a viviendas públicas o integración social situadas frente a la M-103, mantendrán una distancia mínima de 30 metros al límite de la citada carretera.
- Los edificios residenciales que se construyan en la mitad sur, frente a la M-103, mantendrán una distancia mínima al límite de la carretera de 90 metros en la parte sureste (ver plano 5 del Estudio Acústico)
- Con carácter general, se observarán las medidas correctoras descritas en el apartado 11.3 del Estudio Acústico aplicables a todo el ámbito del sector 1.
- Se construirá una barrera acústica con las dimensiones y características descritas en el apartado 11.4 del Estudio Acústico para protección del ruido procedente de la M-103.
- En las zonas clasificadas según el plano nº 8 del Estudio Acústico como áreas de sensibilidad acústica del Tipo III, tolerablemente ruidosa, no se admitirán usos del suelo cuya sensibilidad acústica se corresponda con los Tipos I y II.

- **Respecto al Sector 5 "Menesianos".**

En el Estudio Acústico se determina la necesidad de establecer las siguientes medidas correctoras y recomendaciones:

- Construcción de una barrera acústica de 3m de altura y 128m de longitud junto a la M-111, según la disposición indicada en los mapas 13 a 16.
- Construcción de cerramientos con materiales absorbentes del ruido de 1m de altura y una longitud aproximada de 141m.
- Ciertas zonas verdes, señaladas en los mapas, deben pasar a considerarse acústicamente como zonas de transición. Deben estar señalizadas como no estanciales, o bien debe impedirse o limitarse el paso de personas con medios físicos, preferiblemente de poco impacto, tales como plantaciones de arbustos, setos o similares.

Por otra parte:

- En las zonas de equipamientos no son admisibles los usos residenciales, docentes y sanitarios cuando estén clasificadas como áreas de sensibilidad acústica del Tipo III.
- En las zonas de uso mixto terciario-residencial, clasificadas con el área de sensibilidad acústica Tipo II, se deberán cumplir los valores límite de los artículos 12.1 y 13 del Decreto 78/1999 de acuerdo con los usos del suelo establecidos.

En cualquier caso, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones que sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

9.3.3. Condiciones particulares de los Sectores Industriales.

1. Aquellas actividades industriales o comerciales afectadas por la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid y que se implanten en los Sectores a desarrollar, deberán cumplir las misma y particularmente con el trámite de Autorización de vertidos, los valores límite de vertido relativo a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en su artículo 27, que permita la adecuada toma de muestras y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.
2. Para el desarrollo de los suelos urbanizables de nuevo uso industrial, así como el emplazamiento situado junto al arroyo Paeque (AA-01, UE-1) incluidos en el Inventario de suelos potencialmente contaminados de la Comunidad de Madrid, cuyos usos previstos son "equipamiento" y "zona verde", se imponen las siguientes condiciones:
   - En fase de aprobación inicial de los Planes de Sectorización o Planes Parciales, se incluirá como anexo un estudio de caracterización analítica de suelo para su informe por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
   - Tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico deberán justificarse en base a los focos potenciales de contaminación, tanto pasados como actuales, y a las características de los nuevos usos que se implanten. En todo caso, se tomarán muestras en el perímetro de todos los emplazamientos relacionados en el apartado "Identificación de zonas conflictivas" del presente informe.
   - En el caso del emplazamiento denominado "Rodajes Barco" (P. Chávarri SA- Sector 22, UE-2), se intensificará la densidad del muestreo en el perímetro exterior de dichas instalaciones.

BOCM-20101204-10

- El objetivo de los estudios de caracterización de suelos requeridos irá dirigido a determinar la viabilidad de los usos previstos.
- Los resultados de los análisis de suelo que determinen la inexistencia de contaminación en los mismos servirán para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, por tanto, base de comparación y referencia en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación o de realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo.
- En el supuesto de que cualquiera de las instalaciones industriales relacionadas en el apartado 7.7.4 de las presentes NN.UU. -"Identificación de zonas conflictivas"- sea clausurada, o cualquiera otra existente potencialmente contaminante del suelo, y sin perjuicio de las obligaciones derivadas de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de los suelos contaminados, deberá elaborarse un informe de situación del suelo en orden a definir la calidad de los mismos en el momento de la clausura y, en su caso, las afecciones que presente, el cual se remitirá para su valoración por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano.
- Las fichas urbanísticas correspondientes a sectores industriales recogen la obligación de realizar un estudio de caracterización cualitativa de suelo previo a la aprobación definitiva de su planeamiento de desarrollo, en especial el Sector 11, donde existen dos zonas conflictivas detectadas: Rodajes Barco (UE-2) e Indapín, S.L. en la (UE-1).

3. Los Sectores de suelo urbanizable industrial: 7, 8, 9, 10 y 11, así como el ámbito de actuación AA-01 (UE-1), deberán prever la ejecución de un punto de control para calidad de aguas subterráneas que complete los dos ya existentes (marcados en el apartado 4.4 del Estudio de Calidad Hídrica del Plan General que se incluye en los anexos del Estudio de Incidencia Ambiental).

9.4. COMPROMISOS Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

9.4.1. El Ayuntamiento se compromete:

1. A redactar y tramitar un Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas del Termino Municipal de Fuente el Saz, en el que se definan las infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, necesarias para el desarrollo de nuevos ámbitos y sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de las diferentes actuaciones y a la puesta en servicio de estas infraestructuras necesarias para su desarrollo.
2. A condicionar la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores con Ordenación incluida en el Plan General a la aprobación definitiva del Plan Especial y, en su caso, a la Declaración de Impacto Ambiental de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
3. A aprobar definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.
4. A condicionar las licencias de obras de urbanización a la obtención previa del CANAL de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
5. A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el CANAL la ejecución de las obras de las infraestructuras consideradas necesarias para la garantía del abastecimiento y saneamiento del sector a tramitar.
6. A no conceder licencias de primera ocupación o de instalación y funcionamiento en los ámbitos o sectores sin haber obtenido la previa certificación del CANAL de la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias en cada caso.
7. A suscribir una Adenda al Convenio de Gestión existente entre le Ayuntamiento y el CANAL sobre la ejecución y financiación de las infraestructuras necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración. Dicho convenio será previo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.
8. A que los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aún sin desarrollar definirán completamente los puntos de vertido exactos de las AGUAS PLUVIALES a cauce público, previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad del cauce y calculando su valor y diseño. Asimismo, verificará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos no se incorporarán directamente a los cauces públicos y que los aliviaderos de crecidas de la red de saneamiento limitaran la salida de sólidos, estando definidas estas instalaciones en los Proyectos de Urbanización.
9. A verificar que todos los instrumentos de planeamiento (general o de desarrollo) deberán incluir y cumplir todos los compromisos y obligaciones establecidos en el presente Capitulo, así como los incluidos en el apartado 7.7.2 de estas NNUU. y todos los condicionantes impuestos en el informe del Canal de Isabel II al Plan General, remitiendo dichos instrumentos a la Consejería competente en materia de medio ambiente para su comprobación e informe, según establece el art. 7 del Decreto 170/1998.
10. Igualmente se compromete, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización que desarrollen las ordenaciones pormenorizadas, a verificar el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos en las presentes Normas Urbanísticas y en los informes sectoriales del Plan General, así como a incorporar a tales proyectos la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido de pluviales al cauce publico y la autorización de actuaciones en cauce y/o dominio publico.

9.4.2. Obligaciones de los promotores.

1. Los promotores redactarán los proyectos de las redes de distribución de cada desarrollo urbanístico conforme a las directrices y Normas Técnicas del Canal y los remitirán a esta Empresa Pública para el otorgamiento de su Conformidad Técnica.

   Los Proyectos de Urbanización de cada ámbito deberán incluir las obras de interconexión, incluidos los bombeos si fueran necesarios, de sus redes de distribución y de saneamiento de aguas residuales con las infraestructuras generales.

BOCM-20101204-10

2. El CANAL condicionará la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución al abono previo por parte de los promotores ante el CANAL, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de las cantidades repercutidas en el Convenio que se suscribirá entre el CANAL y el AYUNTAMIENTO.
Asimismo, el CANAL condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de cada Sector.
3. De acuerdo con lo establecido en el art. 8 del Decreto 170/1998, en lo relativo a las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualesquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, los promotores requerirán la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
Con el fin de dar cumplimiento al art. 8, se deberá remitir un esquema de la red de alcantarillado donde se especifiquen los puntos de conexión y características constructivas de dicha conexión con las infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

9.4.3 Convenio con el Canal de Isabel II

1. El AYUNTAMIENTO y el CANAL suscribirán un Convenio de gestión, según determina el artículo 12 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, previamente a la contratación de las obras de proyectos que incluyan colectores y emisarios.
El CANAL ostentará la titularidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que se construyan en base al anterior Convenio entre AYUNTAMIENTO Y CANAL.
2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cunado sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, conforme a lo establecido en los art. 18 y 21 de Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 agosto).
La ejecución de los nuevos desarrollos se debe condicionar a la firma de una Adenda al Convenio vigente de Gestión Comercial y Mantenimiento entre el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama y el CYII sobre ejecución y financiación de dichas infraestructuras. En dicha Adenda se establecerán las infraestructuras generales necesarias, así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal medio demandado por cada uno de ellos. Las infraestructuras referentes al saneamiento y depuración serán las siguientes:
   - Refuerzo del emisario existente de Valdeolmos-Alapardo y Fuente el Saz y sus instalaciones complementarias.
   - Ampliación de la EDAR en la parte proporcional a los vertidos de los nuevos desarrollos de Fuente el Saz

   El Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama no otorgará licencias de primera ocupación hasta la construcción y puesta en servicio de estas infraestructuras.
   Dichas infraestructuras, así como sus costes y repercusiones económicas derivadas deberán estar incluidas en el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas a elaborar por el Ayuntamiento.

9.5. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se delimitan, por requerimiento del Informe Definitivo de Análisis Ambiental, 86,48 Ha como suelo urbanizable no sectorizado, situados, todos ellos, al Este de la carretera autonómica M-103, dentro de la ZEPA nº 139 “estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”.
Estos suelos son susceptibles de incorporarse al proceso de transformación urbana, siempre que cumplan la siguiente condición: Que se hayan realizado estudios medioambientales que justifiquen que estos desarrollos no perjudicarían las condiciones de vida de las especies faunísticas que determinaron la declaración de la ZEPA, tanto para el desarrollo de toda -o parte- de la Red Supramunicipal de Infraestructuras - Ronda Este, como para la sectorización de alguna zona de suelo urbanizable no sectorizado.
Por ello, con carácter previo a la sectorización y ordenación pormenorizada, deberán acreditarse expresamente ante la Dirección General competente en la tutela de dicha ZEPA, que el desarrollo de dicha sectorización no afectará a las condiciones actuales o futuras que determinaron la declaración de la ZEPA o, en todo caso, será coherente con las determinaciones de usos admisibles por la legislación ambiental específica vigente en el momento del inicio del desarrollo del sector.

9.5.1 Criterios para delimitación de Sectores

Redes públicas estructurantes.

- De acuerdo con el articulo 42.4.a) de la Ley 9/2001 y a los informes de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se delimita como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación la futura Ronda Este localizada en el plano 11 de redes publicas estructurantes.
- Igualmente se delimita como Red General verde de protección faunística la superficie comprendida entre la Red Supramunicipal Ronda Este y el limite del suelo urbanizable no sectorizado, con el fin de crear una zona verde de protección de la ZEPA e incluir en ella un caballón o dique de 4-5 metros de altura, reforestado con especies autóctonas, que proteja la visión de todo tipo de vehículos desde la ZEPA. Todo ello de acuerdo con el informe de 31 de agosto de 2006 de la Dirección General de Medio Natural.
- Además de las redes publicas estructurantes propuestas, existen actualmente en dicho ámbito otras redes supramunicipales que deben tenerse en cuenta en los futuros Planes Parciales que desarrollen las sectorizaciones propuestas y que son las cuatro vías pecuarias que, desde el suelo urbano, discurren hacia el suelo no urbanizable en dirección Este. Estas cuatro vías pecuarias son la Vereda del Casar, la Colada del Chaparro, la Colada de Alalpardo y la Colada de Algete, debiendo disponerse cruces a distinto nivel de estas vías pecuarias con la Red Supramunicipal de Infraestructura Ronda Este. Previamente a cualquier actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio publico pecuario en el tramo correspondiente a la sectorización propuesta, no pudiendo ser éste utilizado para construir nuevos viarios rodados sobre ellas, proyectando las mínimas curvas posibles y acondicionándolas en todo su ámbito afectado. La superficie de estas vías pecuarias no está incluida en el suelo urbanizable no sectorizado.

BOCM-20101204-10

- También existen otras redes supramunicipales de infraestructuras de comunicación que estructuran estos suelos urbanizables no sectorizados, sin estar incluidos en ellos y que son: La carretera M-103, la M-117 y la M-112. Estas redes supramunicipales disponen de una zona de dominio publico (3 metros desde la arista de explanación) y una zona de afección (15 metros).
- Las redes públicas estructurantes propuestas por el Plan General en el suelo urbanizable no sectorizado (Red Supramunicipal de Infraestructura de Comunicación Ronda Este y Red General de Zona Verde de Protección Faunística) se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado incluyéndose en la estructura y aprovechamiento de los nuevos sectores. Estos suelos podrán ocuparse previamente por dichas infraestructuras y su aprovechamiento se adscribirá a los Planes Parciales que desarrollen los distintos Planes de Sectorización.
- Las reservas de suelo destinado a Redes Supramunicipales que puedan preverse en los Suelos Clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, deberán contar con informe favorable de los Órganos de la Comunidad de Madrid a los que sean destinados; en cuanto a su idoneidad forma de obtención, sin perjuicio de la tramitación y posterior adscripción, en su caso, por el correspondiente Plan de Sectorización.
- Para la Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización se requerirá el informe favorable de la Dirección General de Suelo.

Zonas urbanísticas

Con la finalidad de asegurar la adecuada inserción de los nuevos sectores en la estructura de la ordenación urbanística municipal, así como de asegurar el cumplimiento de los diferentes condicionantes de cada área (derivados de la tramitación del Plan General en los distintos organismos públicos), se establecen distintas zonas de suelo urbanizable no sectorizado:

Zona Dehesa Segovia. Situada entre las carreteras autonómicas M-103 y M-117, tiene un superficie de 32,3924 Has. La sectorización que la incluya deberá garantizar la conexión de la variante M-111 con la M-117, eliminando la penetración del tráfico de paso hacia el interior del suelo urbano del municipio. Dentro de su ámbito se sitúa el yacimiento arqueológico "El Pocillo", inventariado en la carta arqueológica con el 59006, debiendo quedar el yacimiento integrado en el Sistema de Redes Públicas como dotación cultural y evitando las edificaciones al Norte de dicho yacimiento, con el fin de que no quede rodeado de edificación y que a través de una zona verde se conecte con el suelo no urbanizable. El Plan Parcial delimitará con exactitud la extensión de dicho yacimiento. Se dispondrá un viario interior de ronda, independiente de la Red Supramunicipal y que conecte el Sector 11 industrial con el ámbito "El Casar". Igualmente se dispondrá un viario que conecte esta ronda interior con la prolongación de la calle Vereda de Dehesa.

El Casar. Situado entre la carretera autonómica M-117 y la vía pecuaria Colada de Alalpardo, tiene una superficie de 15,404 hectáreas. La sectorización que lo incluya debe adscribir su parte proporcional de Red Supramunicipal de Infraestructuras Ronda Este, así como la Red General de zona verde de protección faunística. Dentro de su ámbito se sitúa parte del yacimiento arqueológico "Dehesa Vieja", inventariado en la carta arqueológica con el nº 59005, debiendo este yacimiento ser caracterizado desde el punto de vista funcional y llevar a cabo una valoración de los restos a través del Plan Parcial que lo desarrolle. El ámbito es colindante con las vías pecuarias Colada del Chaparro y Colada de Alalpardo e incluye parte de la Vereda del Casar, debiendo disponer cruce a distinto nivel de esta última con la Red Supramunicipal Ronda Este. Se dispondrá un viario interior de ronda, independientemente de la Red Supramunicipal, que conecte el ámbito anterior (Dehesa Segovia) con la calle Goleta (AE-08).

Palomares. Situado entre la Colada de Alalpardo y la prolongación de la calle Palomares, tiene una superficie de 21,526 hectáreas. La sectorización que lo incluya debe adscribir su parte proporcional de Red Supramunicipal de Infraestructuras Ronda Este, así como su Red General de protección faunística. El ámbito es colindante con la vía pecuaria Colada de Alalpardo y Vereda del Casar, debiendo disponerse cruce de la primera con la Red Supramunicipal Ronda Este e informe favorable para el cruce del viario interior con la segunda en su conexión con el antiguo SAU-2. Se dispondrá un viario interior de ronda, independientemente de la Red Supramunicipal, que conecte la calle Goleta con el ámbito siguiente (San Roque). Además, se conectará esta ronda interior con el SAU-2 en 2 puntos: Con su viario estructurante Este-Este y en el extremo de la avenida de Aragón.

San Roque. Situado entre la prolongación de la calle Palomares y la carretera autonómica M-103, tiene una superficie de 17,1573 hectáreas. La sectorización que lo incluya debe garantizar la conexión de las carreteras M-103 y M-112 a través de la parte proporcional de la Red Supramunicipal Ronda Este que elimine la penetración del tráfico de paso hacia el interior del suelo urbano del municipio. Dentro del ámbito se sitúa parte del yacimiento arqueológico inventariado en la carta arqueológica con el nº 59010, debiendo ser caracterizado este yacimiento desde el punto de vista funcional y llevar a cabo una valoración de los restos a través del Plan Parcial que lo desarrolle. En la zona Sur del ámbito, junto a la M-103, se sitúa la "Ermita de la Soledad", declarada Bien de Interés Cultural y se incluye dentro del ámbito gran parte del entorno afectado por la declaración de dicho monumento. Puesto que se trata de una ermita de carácter rural, todo el ámbito incluido entre la M-103 y la Colada de Algete será calificado por el Plan Parcial correspondiente como Redes Publicas Verdes y su diseño tendrá en cuenta las visualizaciones (tanto desde la M-103, como desde el viario del Sector 1). Se dispondrá de un viario interior de ronda, independiente de la Red Supramunicipal, que conecte el ámbito anterior (Palomares) con la prolongación de la calle Cuatro Calles.

Parámetros Urbanísticos

– De acuerdo con el artículo 84.4 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario que los futuros Planes de Sectorización establezcan para los nuevos Sectores será idéntico al que el Plan General establece para el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado, que es 0,30600m^2_{CUC}/m^2_S.
– El uso característico de estos sectores es el residencial, compatible con dotacional e incompatible con industrial.

Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 9/2001, el Plan General establece en esta categoría de suelo urbanizable no sectorizado las determinaciones de ordenación pormenorizada en idénticos términos que en el suelo no urbanizable de protección, con el fin de posibilitar el ejercicio de las facultades urbanísticas en tanto no se promuevan iniciativas de sectorización. Asimismo, de acuerdo con el artículo 42.3 de dicha Ley, el Plan General, en esta clase de suelo, enumera las actuaciones admisibles que han de atribuirse mediante procedimiento de Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial.

BOCM-20101204-10

Como todo el suelo urbanizable no sectorizado se sitúa en el extremo Oeste de la ZEPA nº 139 "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares", las determinaciones de ordenación pormenorizada serán las mismas que las establecidas para el Suelo No Urbanizable de Protección Faunística-ZEPA (clase Ia) y definidas en el apartado 8.3.1 de las presentes Normas Urbanísticas. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, con los usos y actividades correspondientes, que puedan legitimarse mediante la previa calificación urbanística, serán las incluidas en el artículo 26 de la Ley 9/2001. Igualmente las Actuaciones en estos suelos que requieran proyecto de actuación especial serán las incluidas en el artículo 27, excepto las de uso industrial recogidas en el apartado "b)" por ser incompatibles con la futura sectorización de uso característico residencial. Como condiciones complementarias a las calificaciones urbanísticas o proyectos de actuación especial que pueden tramitarse, se especificará que ninguna instalación, obra o actividad nueva supondrá ningún derecho expropiatorio en el caso de que sea posteriormente incompatible con la sectorización que se realice, haciéndose así constar esta renuncia en el Registro de la Propiedad.

Condiciones desarrollo Suelo Urbanizable No Sectorizado

En cuanto a las reservas de suelo con destino a Redes Supramunicipales que puedan preverse en los Suelos Clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, deberán contar con informe favorable de los Órganos de la Comunidad de Madrid a los que sean destinados, en cuanto a su idoneidad y forma de obtención, sin perjuicio de la tramitación y posterior adscripción, en su caso, por el correspondiente Plan de Sectorización.

En los sectores incluidos en Suelo Urbanizable No Sectorizado la aprobación definitiva del Plan de Sectorización requerirá el informe favorable de la Dirección General de Suelo.

CAPITULO 10: ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

10.1. ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo urbano se establece para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación y en la totalidad del suelo urbano.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de estas ordenanzas sobre las zonas calificadas se complementa con la regulación específica que se establece con carácter particular en las Fichas de Ordenación y Gestión respecto a ámbitos urbanísticos que tienen una diferenciación urbanística y, además, con la regulación de las condiciones generales de urbanización, usos, edificación y protección medioambiental de estas Normas.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

Sobre la "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", identificada en los planos con una trama específica, ningún otro uso u ordenanza podrá prevalecer sobre el dominio público pecuario. Las condiciones y regulaciones específicas de este uso se regulan en el Capítulo 4- Grupo VIII-Tipo 1: uso vía pecuaria, de las presentes NN-UU.

10.2. TIPOS DE ORDENANZA.

Los **tipos de ordenanza** en que se subdivide el suelo calificado son los siguientes:

- **ORDENANZA DE MANZANA CERRADA..... MC**
- **ORDENANZA UNIFAMILIAR ..... RU**
- **ORDENANZA MULTIFAMILIAR ..... RM**
- **ORDENANZA INDUSTRIAL ..... IN**
- **ORDENANZA TERCIARIA COMERCIAL ..... TC**
- **ORDENANZA EQUIPAMIENTO ..... EQ**
- **ORDENANZA DEPORTIVA ..... DE**
- **ORDENANZA ZONAS VERDES ..... ZV**
- **ORDENANZA SERVICIOS ..... SE**
- **ORDENANZA RED VIARIA .....RV**

Cada zona se grafía, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En las Unidades de Ejecución, los grados de ordenanza vienen reflejados en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes. Además del grado, la ordenanza puede llevar una letra final N, P o S, en función de si la edificabilidad se asigna directamente por la normativa ("N" o falta de letra); si se deriva de la ordenanza aplicable con el planeamiento general anterior -NN.SS-88 ("S"); o si se deriva de planeamientos de desarrollo o actuaciones urbanísticas concretas ("P"). Todo ello con la finalidad de no incrementar la edificabilidad existente en las Áreas Homogéneas que no cumplen los estándares mínimos de redes locales (art. 42.6.c de la Ley 9/2001).

Las parcelas con ordenanzas anteriores a la aprobación del Plan General grafiadas con "S" y "P" en los planos de clasificación del Suelo Urbano (Plano nº 5), mantendrán su edificabilidad y las condiciones de su parcelación, si bien actualizarán los usos y las condiciones de cómputo de edificabilidad, pudiendo ajustarse las nuevas licencias a las Normas Generales de los usos urbanisticos (condiciones de vivienda exterior, etc.) y Normas Generales de la Edificación, del presente Plan General

10.3. ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC).

10.3.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Manzana Cerrada (MC). En ella se incluye tanto el grado MC-CA, aplicable al Casco Antiguo, como el grado MC-E, aplicable al primer ensanche del Casco.

BOCM-20101204-10

10.3.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, que presentan una parcelación muy pequeña e irregular, desarrollo homogéneo y alto grado de ocupación, desarrollándose predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo y de su primer ensanche.

10.3.3. Grados de ordenanza.

Dado el carácter, la trama urbana y su proceso de desarrollo se distinguen dos diferentes grados de ordenanza: el de aplicación con el casco antiguo de Fuente el Saz de Jarama, grafiado como MC-CA, y otro de aplicación al primer ensanche producido desde mediados de los años cincuenta a finales de los setenta, grafiado como MC-E.

La delimitación del casco antiguo se realiza en los planos de ordenación del suelo urbano y se ajusta al suelo urbano consolidado de mediados del siglo XX, en torno a 1950. Su estructura está definida por unos viarios ondulantes que se disponen en dirección Norte-Sur y que generan unos pequeños ensanches que, sin llegar a ser plazas, producen un cierto desahogo y marcan un ritmo a los recorridos. Estos recorridos tienen como hito la Iglesia Parroquial de San Pedro Mártir, situada en el límite sur del Casco Antiguo, y en el que la gran mole de sus naves, en el entorno próximo, así como su robusta y alta torre, en el entorno lejano, son una clara referencia para todo el casco antiguo.

Este casco antiguo está muy renovado, en torno a un 80%, habiendo perdido gran parte de las tipologías estructurales originales así como los modelos edificatorios primitivos, lo que ha reducido la calidad ambiental que tenía. Es por ello que se define una ordenanza que, si bien tiene ya que partir de la utilizada desde las NN.UU. de 1988, intenta corregir los impactos negativos, intentando mejorar la calidad de la escena urbana. Es por ello que incluso dentro de la ordenanza de casco antiguo se ajusta la altura máxima de las edificaciones incluidas en el entorno propuesto para que sea afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural de la Iglesia Parroquial de San Pedro Mártir.

10.3.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Edificación en manzana cerrada (MC), con fachadas coincidentes con las alineaciones exteriores.

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

- **Parcelación.** Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente nuevas segregaciones con parcela mínima de 120m^2 y si el frente de parcela es superior a 7 metros y el fondo superior a 8,00 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

- **Alineaciones exteriores e interiores.** Respecto a las alineaciones exteriores se respetarán, con carácter general, las alineaciones existentes, sin perjuicio de que, de forma individualizada, el Ayuntamiento exija la alineación oficial en aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o correspondan a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones a escala 1:2.000 que se incluye en el Plan. El cambio de alineaciones exteriores tendrá que seguir el trámite de modificación puntual de planeamiento.

En cuanto a la alineación interior se fija como fondo máximo una distancia paralela a la alineación exterior de 15m, sin permitirse superar este fondo máximo ni en planta baja, ni en planta primera ni en planta bajo cubierta.

- **Retranqueos.** Para parcelas con fondo menor o igual a quince (15,00) metros se admite el adosamiento a testero sin apertura de huecos y con terminación similar a la fachada principal (la iluminación y ventilación interior se realizarán a través de patios interiores).

No podrá abrirse ningún hueco de iluminación ni de ventilación a menos de tres (3) metros enfrentado a la linde de otra propiedad. Cuando no exista patio de retranqueo trasero, mayor o igual a 8 metros, y en todo su ancho, las viviendas tendrán la consideración de vivienda exterior a la fachada principal.

Al menos el 50% de la superficie no ocupada de las parcelas se ajardinará con especies arbóreas de bajo consumo hídrico y disponiendo de riego automático.

10.3.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Altura máxima.**

Para el grado MC-CA: La altura máxima será de dos plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta y con una altura máxima de cornisa total de 7,30 m., medida en el punto más alto de cualquier fachada. La planta baja no elevará su suelo acabado más de 60 cm sobre las rasantes en ningún punto.

La planta bajo cubierta se podrá utilizar para viviendas, siempre que éstas queden vinculadas a las plantas inferiores y su acceso desde zonas comunes se realice desde la planta inferior. Se exceptúan de la obligatoriedad de esta vinculación a las viviendas situadas exclusivamente bajo cubierta y ejecutadas antes de la aprobación del Plan General.

Grado MC-CA dentro del entorno BIC de la Iglesia Parroquial de San Pedro Mártir: Se establece una limitación especifica que será de aplicación en el entorno propuesto por la declaración del BIC. Los edificios comprendidos en este entorno limitarán su altura máxima de cornisa a 6,50 metros, siempre que sus fachadas se dispongan a mas de 15 metros de distancia del edificio declarado BIC. Cuando las nuevas edificaciones dispongan sus fachadas a menos de 15 metros, se recomienda bajar la altura de cornisa a 6,00 metros, justificándose su altura final en función de la altura necesaria de la planta baja y el espesor de los forjados de planta. En este caso podrá ser de aplicación lo estipulado en el penúltimo párrafo de punto **4.2.1.2 del Catálogo de bienes protegidos.**

En este ámbito no se consideran convenientes los semisótanos.

Para el grado MC-E: La altura máxima será de dos plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta y con una altura máxima de cornisa total de 7,30 m.

BOCM-20101204-10

- **Altura máxima interior de la planta bajo cubierta.**

En ambos grados, la altura máxima interior del bajo cubierta, tanto en el plano interior de la fachada delantera, como en la fachada posterior, será de un (1,00) metro desde el suelo acabado de esta planta hasta la cara inferior del forjado inclinado de techo.
En los proyectos de obra se aportarán las secciones de fachadas necesarias, acotando esta altura máxima, la altura de acera a cornisa, la propia cornisa, así como la altura de la cara inferior del forjado de piso del bajo cubierta hasta la acera.

- **Altura máxima de cumbrera.**

Será el resultado de aplicar la pendiente máxima de cubierta a la altura máxima de cornisa

- **Ocupación máxima.**

No se fija una ocupación máxima. Será el resultado de aplicar el resto de los parámetros.

- **Edificabilidad máxima.**

No se fija una edificabilidad máxima. Será el resultado de aplicar el resto de parámetros.
No obstante, se mantiene la edificabilidad de 1,5m^2/m^2 del planeamiento anterior (NN.SS-88) en actuaciones concretas señaladas en la Memoria Justificativa (Estudios de Detalle, etc), así como actuaciones futuras (Modificaciones Puntuales o revisiones del Planeamiento General) y todo ello con el fin de que su asignación no suponga incremento de edificabilidad e incumplimiento del artículo 42.6.c de la Ley 9/2001.

10.3.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

Grupo I, residencial, tipos 1 y 2, unifamiliar y multifamiliar.

- **Usos compatibles**
  - Grupo II, tipo 1 industria taller, en situación I y en los locales que alguna vez hayan solicitado licencias de actividad, para este uso, antes de la entrada en vigor del Plan General.
  - Grupo III, terciario, tipos 1 y 2, comercial y oficinas, categorías 1ª y 2ª, en situación B, C y E.
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.1 y 3.2, de espectáculos y de hostelería, en situación B, C y E; 3.3, recreativo (excepto discotecas y clubes de alterne en el uso recreativo de relación), en situación B, C y E; 3.4 y 3.5, docente y sanitario, en situación B, C y E; 3.6, de bienestar social, en categorías 1ª y 2ª, en situación E; y para vehículos en parking, categorías 1ª y 2ª, en situación I y E.
  - Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, categorías 1ª y 2ª, en situación B y C; y todas las categorías en situación E.
  - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura, en situación I.
  - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, categoría 1ª y 2ª, en situación I y E, salvo subtipo 2.7, de administración pública, que también se permitirá en situación B y C.
  - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, subtipo 3.2, garaje, en situación I y E.
  - Grupo VI, espacios libres.
- **Usos complementarios.**
  - Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, sólo en situación D (doméstica), categoría 1ª.
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.4 y 3.5, docente y sanitario, en situación D.
  - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, subtipo 3.2, garaje en situación I.
- **Usos prohibidos.**

El resto de usos y categorías.

- **Dotación de Aparcamiento.**

En grado MC-CA: A efectos de aplicar la exigencia de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá eximir de esta exigencia previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de los usos de los locales, del tipo de viviendas, de su situación urbana, anchura de calle, tráfico, etc... En todo caso, quedan eximidas las promociones inferiores a cuatro viviendas con una superficie total construida de planta baja inferior a 200 m^2 o edificios en parcelas de frente inferior a 6.00 metros.
En grado MC-E: Para el caso de actividades comerciales con superficies superiores a los 240 m^2, se condicionará el funcionamiento de la actividad a la existencia de las plazas mínimas que obliga la normativa, pudiendo concertar el uso de estas plazas en garaje-aparcamiento de entidades privadas o bien acogerse a las de titularidad municipal que el Ayuntamiento pondrá a disposición de los titulares de las actividades, suscribiendo para ello oportunos contratos de alquiler que cubran los horarios comerciales y de oficina. En este grado MC-E, la exigencia de aparcamiento podrá ser eximida o reducida cuando se justifique a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la imposibilidad técnica para ubicar el aparcamiento en la parcela, no siendo obligatorio el cumplimiento para promociones inferiores a tres viviendas.
En ambos grados se autoriza la posible sustitución, si fuese necesario, de la rampa por una plataforma elevadora, con un espacio previo en el interior de la parcela de 5 metros.

10.3.7. Condiciones estéticas.

Además de las normas generales de protección establecidas en el capítulo 7° relativas a la imagen urbana, las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas con ordenanza de Manzana Cerrada (MC) cumplirán las siguientes condiciones estéticas:

- **Fachadas.**

Se establecerá una composición y proporción de huecos conforme a los modelos de tradicionales, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. El valor mínimo para la relación macizo/hueco será 1, cumpliéndose en cada fachada.
La dimensión horizontal máxima del hueco en fachada a viario o espacio público mantendrá la proporción respecto a la dimensión vertical de 2 a 3.
No se utilizarán ningún tipo de cuerpos salientes en fachada, salvo los balcones, siempre que los petos no sean macizos. La dimensión del balcón paralela a fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo un máximo de 0,35 metros a cada lado, no pudiéndose formar balcones en huecos de ancho mayor de 2,00 metros. No se autorizan los miradores ni, en general, cuerpos volados cerrados ni cuerpos retranqueados.
El vuelo máximo del balcón será de 0,30 metros y siempre que se retranquee 0,60 metros del encintado de la acera. Su canto máximo será de 0,15 metros, incluido solado, y se dispondrá, como mínimo, a tres (3,00) metros de altura del encintado de acera.
El alero máximo tendrá un vuelo máximo de 0,50 metros y un canto máximo de 0,12 metros.

BOCM-20101204-10

Las rejas de ventanas y las barandillas de balcones se realizarán con barrotes metálicos macizos y con predominio de la verticalidad.
Las fachadas y medianerías vistas se tratarán con materiales y texturas acordes con los que históricamente se han empleado.
En el grado MC-CA: Las fachadas serán de enfoscados lisos (nunca a la tirolesa) con acabado de revoco en colores ocres claros o blancos. No se permitirá el uso de ladrillo visto en masa como acabado de fachadas, aunque si su uso como parte de la composición de éstas en dinteles, recercado de huecos, aristas, etc., y siempre empleando ladrillo de tejar y llagas rejuntadas con mortero de cal o con cemento blanco. La utilización de Aparejo tipo Toledano tendrá carácter excepcional. Se prohíben las carpinterías exteriores de colores chillones, anodizados y brillantes. Éstas serán preferentemente de madera o aluminio lacado en colores oscuros (verde oscuro, marrón, rojo carruaje). No se permiten cuerpos entrantes en la fachada a la calle ni el retranqueo de portalones de garaje. En el entrono afectado por la declaración de BIC, no se autorizan tendederos a fachada principal.
La longitud máxima de solución de fachada será de 25,00 metros, debiendo proyectarse modificaciones en la solución adoptada para longitudes mayores de 25,00 metros.
En el grado MC-E: Las fachadas serán de enfoscados lisos (nunca a la tirolesa) con acabado de revoco y colores terrosos. Se permitirá el uso del ladrillo visto de tejar y llagas rejuntadas con mortero de cal o con cemento blanco. La utilización de Aparejo tipo Toledano tendrá carácter excepcional. Las carpinterías exteriores no serán brillantes ni de aluminio en su color.

- **Cubiertas.**

Los canalones y bajantes serán metálicos y se dispondrán en el borde del alero.
En el grado MC-CA: Serán siempre inclinadas y acabadas con tejas cerámicas curvas, preferentemente reutilizadas, al menos en las piezas cobijas.
La pendiente máxima será de 30º grados sexagesimales (pendiente del 57,7%) y la altura de cumbrera estará limitada a 3,87 metros desde la cornisa. Las cubiertas siempre arrancarán del borde del alero de canto 0,12 metros, no pudiendo elevarse verticalmente.
En el entorno afectado por la declaración BIC la pendiente máxima de las cubierta será de 26,57º sexagesimales (igual al 50% de pendiente)
En el grado MC-E: Cumplirán las mismas condiciones que en el grado anterior, salvo que se podrá utilizar, además, la teja mixta o plana, siempre que sea cerámica y de color terracota. La planta bajo cubierta no tendrá que estar vinculada a la planta inferior, pero en este caso será obligatoria la existencia de ascensor accesible desde los espacios comunes del edificio.

10.3.8. Condiciones singulares.

No se permitirán la instalación de aparatos de aire acondicionado o de antenas adosados a las fachadas ni sobre la envolvente del edificio, por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, situando los compresores en espacios exteriores ocultos desde el exterior.
Se podrán autorizar ventanas entrantes en cubierta (ventanas encastradas), cuando el inicio de dicha terraza está separado al menos 2,00 metros del borde de la cornisa, así como de las medianerías. Estas terrazas sólo se podrán disponer en los paños de cubierta que no den a fachada situada en viario o espacio público y con el fin de disponer alguna ventana vertical en el bajocubierta, así como de situar en ellas los compresores de aire acondicionado o elementos comunes como antenas. El ancho máximo de estas terrazas será de 2,00 metros; estarán dispuestas a ejes de los huecos verticales de fachada; tendrán una separación mínima de 1,50 metros y la suma de sus anchos nunca contabilizará más de un 50% de la longitud de cornisa del faldón de cubierta en el que se sitúan.
En el grado MC-CA: Las cubiertas no tendrán ningún elemento saliente respecto a la pendiente de la cubierta, en ninguno de sus paños (salvo las chimeneas de ventilación), no autorizándose las mansardas ni los casetones. Estos paños serán siempre continuos en cada vertiente (sin cambios de pendiente, quebrados o resaltos).
Se autorizan soluciones de ventanas inclinadas enrasadas con la pendiente de la cubierta y alineadas con los huecos de fachada. No tendrán un ancho superior a 80 cm.
Los edificios incluidos en el Casco Antiguo quedan eximidos de la obligación de instalar paneles de captación solar.
En el entrono afectado por la declaración de BIC no se permitirán carteles con carcasa de plástico o luminosos sobre la fachada. Los rótulos podrán colocarse en el interior del hueco, bajo el dintel.
Las actuaciones que se realicen dentro del citado ámbito deben tener en cuenta los aspectos regulados en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en especial el art. 32.2 de la misma, así como el apartado 2.4 del Catálogo de Bienes Protegidos incluido en el Tomo de Anexos del Plan General.
Dado que las cuevas y bodegas existentes en el Casco Antiguo se consideran protegidas según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, se requerirá, previamente a la concesión de licencia, un certificado firmado por la Dirección Facultativa, por el promotor y por la propiedad, que indique:
1.- Que se han realizado las investigaciones necesarias para garantizar la existencia o no de este tipo de construcciones
2.- Que se tiene conocimiento de la legislación de Patrimonio que las protege y de las sanciones civiles y penales que se derivarán de su incumplimiento.
3.- Que se comprometen, en cualquier caso, a protegerlas y conservarlas si éstas apareciesen durante la ejecución de la obra, notificando cualquier incidencia a la Administración.
En el grado MC-CE: Sólo se permitirán buhardas cubiertas a 3 aguas, que ocupen un máximo de un 40% de la longitud de cornisa del faldón de cubierta en el que se sitúen y siempre que su composición se alinee con los huecos de fachada. El ancho máximo, medido por el exterior será de 2,00 metros, debiendo dejar entre dos de ellas, o entre una y un lindero, una separación igual o mayor a la buharda o a la más ancha de las dos buhardas. Su fachada no se podrá situar a menos de 1,50 metros de la cornisa o 1,00 metros desde la fachada y su cubierta nunca podrá ser más alta que la cumbrera del edificio.

10.3.9. Ámbitos específicos de ordenanza: viviendas unifamiliares...

Dentro del caso exterior MC-CE se localizan cuatro ámbitos que, si bien ya figuraban en el planeamiento general anterior (NN.SS-88) como Manzana Cerrada, no se ajustan totalmente a esta tipología, debido a que se desarrollaron previamente a las NNSS de 1988 y sin una ordenanza específica.

BOCM-20101204-10

Son tipologías más unifamiliares que colectivas, pero agrupadas de forma que conforman un volumen de manzana cerrada. Cuando disponen de retranqueos a fachada estos son mínimos. Estos ámbitos específicos de ordenanza se han recogido en el Plano 05 de Calificación de Suelo Urbano.

Su localización es:

A. La manzana alargada situada entre la calle Félix Rodríguez de la Fuente, Alberto Mariano Huescar y calle Almendralejos, excepto el frente a la calle Torrelaguna (travesía M-103).

B. Fachada que mira al Norte de la calle Alberto Mariano Huescar (situada frente a la zona A) en todo su largo, excepto los extremos que vuelven a la calle Torrelaguna y a la calle Almendralejos.

C. Esquina que forman las calles Almendralejos y Torrelaguna al encontrarse con la calle Canalillo.

D. Fachada que mira al Este de la calle Talamanca en el tramo comprendido entre la calle Ciguiñuela y la calle Madrid (antigua travesía M-111).

Condiciones: Se mantendrá la volumetría y alineaciones (a fachada y a testero) de cada conjunto, salvo que se actúe de forma unitaria y conjunta en alguno de los 4 grupos de viviendas.

10.4. ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU).

10.4.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

10.4.2. Carácter de zona.

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

10.4.3. Grados de ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela mínima	Frente mínimo
Residencial Especial	RU-0 (*)	1.000m^2	-----
	RU-1	125m^2	5m
Residencial Intensiva	RU-2	250m^2	6m
	RU-3	300m^2	9m
	RU-4	500m^2	12m
	RU-5	700m^2	15m
Residencial Extensiva	RU-6	1.000m^2	20m
	RU-7	2.000m^2	25m

(*) *Ordenanza particular de la manzana situada al oeste de la C/ Plantas esquina con C/ Acacias, que no será de aplicación en el suelo urbanizable (antigua ordenanza E-8 de la UA-10 de las NN.SS-88).*

Para nuevas parcelaciones en suelo urbanizable no se aplicarán grados menores a RU-2. Sólo se autorizará el grado RU-1 para viviendas unifamiliares de protección pública menor a 110m^2 construidos (VPPB) y con agrupación de parcelas deberán disponerse de 50 m^2 más de zonas comunes (175 m^2 por vivienda), no autorizándose este grado RU-1 para viviendas libres ni protegidas de más de 110m^2 construidos (VPPL). Para las viviendas unifamiliares protegidas de más de 110m^2 construidos (VPPL), se podrá aplicar la ordenanza RU-2 con parcela mínima de 200m^2.

10.4.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta, aisladas, pareadas o adosadas, según los grados:

	Tipología de la Edificación	
RU-0	Abierta (AB)	Multifamiliar (*)
RU-1	Abierta (AB)	Adosada (AD)
RU-2	Abierta (AB)	Adosada y Pareada (AD y PA)
RU-3	Abierta (AB)	Adosada y Pareada (AD y PA)
RU-4	Abierta (AB)	Pareada y Aislada (PA y AS)
RU-5	Abierta (AB)	Pareada y Aislada (PA y AS)
RU-6	Abierta (AB)	Aislada (AS)
RU-7	Abierta (AB)	Aislada (AS)

- **Parcelación.**

En las urbanizaciones existentes que deriven de planeamientos de desarrollo se respetará la parcelación anterior si esta venía limitada por un número máximo de viviendas.

Para parcelas existentes con anterioridad al Plan General y de superficie inferior a la mínima establecida por la ordenanza de aplicación, se respetará la parcelación existente y registrada, si fuese menor que la de la ordenanza de aplicación. Se autorizan las segregaciones que tengan por finalidad restituir la parcelación de aplicación.

Para nuevas segregaciones se considerarán las nuevas parcelas mínimas tanto para la finca matriz como para la segregada.

- Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada: conjuntos integrados

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación, se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

- Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela con una superficie mínima del 50% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto, siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación.

BOCM-20101204-10

- Con respecto a las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa).
- En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

En las urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución, Actuaciones Edificatorias o Estudios de Detalle previstos en el Plan General.

En el resto del suelo urbanizable, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos establecen con, carácter general, las separaciones de la edificación respecto a calles y linderos. Los retranqueos serán los siguientes:

Retranqueos a calle y linderos

RU-0	3 m ó H/2
RU-1	3 m
RU-2	3 m
RU-3	3 m
RU-4	3 m
RU-5	4 m
RU-6	5 m
RU-7	7 m

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

Para edificaciones adosadas en distintas parcelas segregables se permitirá un frente máximo de 8 viviendas, a partir de las cuales se deberá disponer de retranqueos laterales, o viario, o calle peatonal, con un ancho mínimo de 6,00 metros.

En los conjuntos integrados, el número máximo de viviendas o parcelas, que conformen un frente máximo, será de 12.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

10.4.5. Condiciones de aprovechamiento.

• **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-0	40% de la parcela neta
RU-1	60% de la parcela neta
RU-2	40% de la parcela neta
RU-3	35% de la parcela neta
RU-4	30% de la parcela neta
RU-5	25% de la parcela neta
RU-6	20% de la parcela neta
RU-7	15% de la parcela neta

• **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas más bajo cubierta con las condiciones del apartado 5.5.2 en todos los Grados y con una altura máxima total a cornisa de 6,5m. Esta altura podrá aumentarse a 7,00m cuando la vivienda disponga de garaje en planta sótano o semisótano.

En los casos de urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será igualmente de dos plantas más bajo cubierta, pero únicamente se fija la regulación de alturas con 10 m de altura máxima de cumbrera con la condición de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1 del Capítulo 5 de Normas Generales de Edificación.

En el caso del ámbito delimitado por el entorno de la Ermita de la Soledad, inmueble declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento, la altura máxima de cornisa será e 6,5 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros medidos desde la cornisa.

• **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-0	0,80m^2/m^2
RU-1	0,70 m^2/m^2
RU-2	0,60 m^2/m^2 - 0,50 m^2/m^2 (en suelo urbano de las NN.SS-88: RU-2.S)
RU-3	0,60 m^2/m^2
RU-4	0,35 m^2/m^2
RU-5	0,30 m^2/m^2
RU-6	0,30 m^2/m^2
RU-7	0,20 m^2/m^2

Se respetarán en todo caso las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados por la Administración con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General. En el suelo urbano consolidado, a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo en las AE y los ED, la edificabilidad de la ordenanza RU-2 será de 0,50 m^2/m^2.

10.4.6. Condiciones de uso.

• **Uso Principal**

- Grupo I, residencial, tipo 1, unifamiliar.

• **Usos Compatibles**

- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, categoría 1ª y 2ª, en situación E.
- Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, categoría 1ª y 2ª, en situación E.

BOCM-20101204-10

- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.2, hostelería y 3.3, recreativo, en situación E. Exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes (Plan de Implantación del uso – apartado 4.3.2 del Capítulo 4).
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.4, docente y 3.5, sanitario, en categorías 1ª y 2ª, en situación E. Exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes (Plan de Implantación del uso –apartado 4.3.2 del Capítulo 4).
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.6, bienestar social, categoría 1ª y 2ª, en situación E.
- Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, subtipos 1.1, religioso; 1.2, sanitario; 1.3, cultural; 1.4, bienestar social; en categorías 1ª y 2ª; 1.5, educativo; 1.6, de ocio y relación; 1.7, deportivo, en situación E.
- Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura.
- Grupo VI, espacios libres.

• **Usos Complementarios**

- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial (excepto alimentación), en categoría 1° y situación B+ C.
- Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, en categoría 1ª y situación D.
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.4, docente y 3.5, sanitario, en situación C+D.
- Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, subtipos 3.1 y 3.2.

• **Usos Prohibidos**

El resto de usos.

10.4.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán, con carácter general, las que se establecen en las normas generales de edificación del Capítulo 5 y en las normas de protección del medio ambiente del Capítulo 7 de estas Normas.

• Condiciones especiales para los desarrollos en ZEPA

Las edificaciones que se realicen dentro de la ZEPA, al este de la M-103 utilizarán tipologías constructivas acordes con el medio natural, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- No utilización de materiales brillantes, ni en carpintería, ni en fachadas, ni en cubiertas.
- Utilización de cubierta inclinada preferentemente.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en todas las viviendas, con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores).
- Se dispondrá de una superficie mínima de ajardinamiento de un 50% de la superficie no ocupada de la parcela.
- Se definirá el vallado exterior en el proyecto, en el que la parte superior sea vegetal.

Se podrán autorizar cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para las cubiertas en los desarrollos fuera de ZEPA.

• **Condiciones para los nuevos desarrollos (suelo urbanizable, APIs, AAs y AEs).**

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de la superficie libre, disponiéndose de arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones.

Las zonas verdes dispondrán de riego automático por goteo.

Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

• **Cubiertas**

Las cubiertas serán, con carácter general, inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrosos, no autorizándose, para las nuevas edificaciones, las de color negro o pizarra negra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º grados sexagesimales (pendiente del 57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 metros de altura (7,00 metros de altura máxima a cornisa más 0,30 metros de cornisa) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 metros de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.

En el ámbito afectado por la delimitación del entorno de la Ermita de la Soledad (BIC), los faldones de cubierta no podrán arrancar a más de 6,80 metros.

Para las parcelas de residencial extensiva, en las urbanizaciones consolidadas, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio y que no comportan soluciones arquitectónicas inadecuadas. De la misma forma, en cualquier parcela no incluida en la ZEPA.

Se conectarán las aguas de la cubierta a la red separativa de aguas pluviales cuando la urbanización disponga de esta red separativa.

10.4.8. Condiciones singulares.

• **Viviendas dobles.**

Se autorizarán viviendas dobles en aquellas construcciones existentes con licencia concedida antes de la aprobación del Plan General que tengan una superficie computable igual o superior a 200 m2 construidos. Solo será segregable la parcela soporte de la edificación si es ordenanza RU-7 y las parcelas resultantes superan el 50 % de la parcela mínima.

• **Zonas deficitarias de Redes locales.**

Con el fin de obtener redes locales públicas en el extremo Nordeste del suelo urbano, distante del núcleo urbano y que no dispone de ninguna, se permitirá reducir la parcelación RU-5P del Área Homogénea 12 a RU-4, siempre y cunado se ceda un 15% de su superficie como RL-ES (ordenanza EQ-2), con un mínimo de 400 m2 de suelo y manteniendo la edificabilidad de RU-5N.

• **Parcelas de superficie y dimensiones inferiores a la mínima.**

De acuerdo con lo ya indicado en el articulo 2.9.5 de las presentes NN.UU, serán edificables las parcelas urbanas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, aún cuando su superficie sea inferior a la mínima establecida por la ordenanza, así como las que adquieran una superficie inferior a la mínima establecida como consecuencia del cumplimiento de las nuevas alineaciones del Plan General. Las parcelas con superficie un 40 % menor a la mínima, podrán reducir sus retranqueos un 30 % y aumentar un 50 % su ocupación. Los retranqueos a fachada serán los que resulten de las nuevas alineaciones definidas en el Plan General o las que resulten de los nuevos Estudios de Detalle aprobados.

BOCM-20101204-10

10.4.9. Ámbitos específicos de Ordenanza RU-2.

En el borde exterior del suelo urbano se localizan tres ámbitos que, si bien ya figuraban en el planeamiento general anterior (NN.SS-88) como vivienda unifamiliar adosada y aislada en parcela mínima de 250 m^2_s (ordenanza E-3), no se ajustan totalmente a esta tipología, debido a que se desarrollaron previamente a este planeamiento y sin una ordenanza específica. Son de tipología predominantemente unifamiliar, si bien en su mayoría incumplen condiciones de ocupación y retranqueo respecto a la alineación y al resto de linderos. Estos ámbitos específicos de ordenanza, colindantes entre sí, se recogen en el Plano 05 de Calificación de Suelo Urbano.

Su localización es:

Las tres manzanas forman un triángulo entre la avenida de Aragón, la calle Palomares y el límite del suelo urbanizable no sectorizado, dividiéndose dicho triángulo en 3 manzanas por las calles San Bernardo y José López que lo cortan.

Condiciones:

Se mantendrá la volumetría y los retranqueos existentes, no pudiendo realizarse ampliaciones que incumplan la normativa general RU-2 (ocupación, zonas de retranqueo, edificabilidad máxima, altura máxima). En estas zonas que no cumplen la ordenanza, sólo tendrán que adaptarse en caso de demolición o reestructuración total, pudiendo mantenerse en caso de reforma interior o ampliación, conforme a lo establecido en el apartado 2.9 del Capítulo 2 de estas Normas.

10.5. ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM).

10.5.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM) destinada a la vivienda de protección pública o a la vivienda libre colectiva.

Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología "terciario-multifamiliar", esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados a usos del Grupo III, uso terciario, Tipo 1, en planta baja (situación B), adosado a una vía rodada.

10.5.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinadas a varias viviendas. En esta tipología se buscará la calidad de las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte superior de la edificación, con el fin de contar con viviendas con terrazas ajardinadas.

10.5.3. Grados de ordenanza.

En función del carácter de la trama urbana y su proceso de desarrollo se distinguen diferentes grados de ordenanza, según su posible ubicación.

Grado 1.- ubicación general

Grado 2.- ubicación exclusiva en las vías principales (consideradas como redes generales de infraestructuras o servicios urbanos). Este grado tiene la finalidad de localizar la densidad de población para estructurar la movilidad peatonal y la de los servicios de transporte público. Su ubicación también puede estar definida de forma orientativa en el Plan General como de alta densidad o de usos terciarios, con el mismo fin anterior o con el de generar pantallas acústicas edificatorias con las actuales carreteras.

10.5.4. Condiciones de uso de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Será abierta y aislada o adosada.

- **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.**

Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En el grado 1, los retranqueos mínimos a calle y lindero serán de 3 metros.

En el grado 2 los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 4 metros.

En el caso de la tipología de terciario multifamiliar (locales comerciales en planta baja y viviendas en planta primera), el frente a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos.

Los áticos retranquearán, al menos, sus frentes a calles. Dichos áticos siempre tendrán, al menos una fachada retranqueada, que será la que linde con el exterior de la parcela.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, ésta se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- **En los edificios aislados,** la separación mínima entre edificios será de 6,00 metros en Grado 1 y 8,00 metros en Grado 2.
- **Los Retranqueos a linderos,** cuando sean de al menos cuatro metros, darán por cumplida la condición de vivienda exterior, si se garantiza, por ordenanza o acuerdo, un retranqueo similar el la parcela colindante.

  La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen a continuación para los edificios adosados.
- **En los edificios adosados,** la longitud máxima de fachada en línea recta será de 70 m, y en línea curva de 90 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

10.5.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta, tanto en grado 1 como en grado 2.

La planta ático solo podrá ocupar como máximo el 30% de la superficie de la parcela.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será:

- Grado 1: dos plantas más ático (B+I+A), con una altura máxima de cornisa total de 10,20 m
- Grado 2: tres plantas más ático (B+II+A) con una altura máxima de cornisa total de 13,20 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de:

1,20 m^2/m^2 en grado 1.

1,75 m^2/m^2 en grado 2.

BOCM-20101204-10

10.5.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 2, multifamiliar.

- **Usos compatibles**
  - Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, categoría 1ª, 2ª y 3ª, situación I y E.
  - Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, categoría 1ª y 2ª, situación B, C y E.
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.2, hostelería de restauración en situación I y E.
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.3, recreativo, deportivo y de relación para bares y cafeterías, en situación B y C. El deportivo también puede estar en situación I y E.
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.4, docente, 3.5, sanitario y 3.6, de bienestar social, categorías 1ª y 2ª, situación B y E.
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público, situación I y E.
  - Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, categorías 1ª y 2ª, situación I, C y E.; y categoría 3ª y 4ª en situación E.
  - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura, en situación I
  - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, en situación I, B y E.
  - Grupo VI, espacios libres.
- **Usos complementarios**
  - Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, categoría 1ª, situación I+D.
  - Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, categoría 1ª, situación D.
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.4, docente y 3.5, sanitario, situación D.
  - Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento, subtipo 3.2. garaje, en situación I.

Todos los usos compatibles exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común de los edificios divisibles.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

10.5.7. Condiciones estéticas y ambientales.

Se aplicarán las condiciones de protección establecidas con carácter general en el Capítulo 7° de estas Normas, si bien, dada la situación de una parte del municipio en zona de ZEPA, al Este de la M-103, para las edificaciones que se realicen dentro de ella se utilizarán tipologías constructivas acordes con el medio natural y que comprenderán:

- No utilización de materiales brillantes, ni en carpintería, ni en fachadas, ni en cubiertas.
- Utilización de cubierta inclinada preferentemente.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en todas las viviendas, con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores).
- Se dispondrá de una superficie mínima de ajardinamiento en cada parcela (50% de la superficie libre).
- Se desarrollará una normativa en los Planes Parciales para el vallado exterior, en el que la parte superior se vegetal.

- **Para todos los nuevos desarrollos.**

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50%, incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones.

Las zonas verdes dispondrán de riego automático por goteo.

Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- **Cubiertas**

Quedan expresamente prohibidas soluciones de cubierta mixta, es decir inclinadas con zonas planas, sin perjuicio de la autorización de las terrazas de cubierta que se regulan con carácter general.

Se permiten las cubiertas planas en todas sus alturas, con el fin de crear tipologías de viviendas que disfruten de terrazas descubiertas. Las terrazas descubiertas transitables podrán disponer de ajardinamiento en un 20% de su superficie, salvo que sean viviendas de Protección Pública.

10.5.8. Condiciones singulares.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado o antenas adosados a la fachada, por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado.

- **Conjuntos integrados**

Se permitirán en estas zonas conforme se regula en el Capítulo 5º.

- **Edificaciones existentes.**

Se recoge la ordenanza particular de la parcela situada al Oeste de la Calle Torrelaguna (M-103), "Las Clarisas", que no será de aplicación en el suelo urbanizable (antigua ordenanza E-1 de las NN.SS-88). Se delimita en el plano de calificación como grado (RM-0), con un tipología de bloque abierto, ocupación máxima del 25%, edificabilidad máxima de 0,75 m^2/m^2, una altura máxima de baja (soportal diáfano) y tres plantas y retranqueos existentes, con un mínimo de 3 metros para estas edificaciones ya consolidadas. Se permitirá la ocupación bajocubierta condicionada al acuerdo previo de la Comunidad de Propietarios.

10.6. ORDENANZA INDUSTRIAL (IN).

10.6.1. Ámbitos de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas industriales (IN).

10.6.2. Carácter de zona.

Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas a actividades de almacenes, talleres o industrias de transformación.

BOCM-20101204-10

10.6.3. Grados de ordenanza.

Para los nuevos desarrollos en suelo urbano o urbanizable se establecen los siguientes grados en función de las características de la industria y el tamaño de las parcelas y, por tanto, de la intensidad:

Grado	
IN-1	Exenta
IN-2	PAE (parque de actividad empresarial)
IN-3	Logística (almacenaje y distribución).
IN-4	Minialmacenes

En cada zona de los planos de calificación se grafía expresamente el grado al que pertenece.

10.6.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**
  - Grado IN-1: aislada o pareada
  - Grado IN-3: abierta y aislada
  - Grados IN-2 y IN-4: pareada o adosada

En la ordenanza IN-2 se podrán producir adosamientos hasta 72 metros de longitud, siendo obligatorio dejar un paso de incendios de 6 metros cada 72 metros, excepto en los ámbitos de actuación con ordenación pormenorizada, que se atendrán a lo que en éstas se especifique.

En la Ordenanza IN-4 se permite más de una actividad comercial por parcela, sin necesidad de cambiar coeficientes de ponderación, si bien cada actividad tendrá que ocupar como mínimo en planta baja 100 m2. En el resto de nuevas ordenanzas no se permite más de una actividad por parcela.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resultan de las ordenaciones aprobadas. Se diferenciarán entre los de calle y los de linderos, siendo para cada grado y para las nuevas edificaciones los siguientes:

	A calle	A linderos
IN-1	10m	5m
IN-2	6m	3m
IN-3	10 m	5m
IN-4 (*)	10 m	5m

(*) En IN-4 se establecen calles interiores mínimas de 5 metros de un sentido y de 8 metros en dos sentidos, debiendo justificar la circulación. A estos anchos habrá siempre que sumar 1,50 metros a cada uno de los lados donde existan salidas de nave a vial, ya sean de vehículos o de peatones, estando estas bandas peatonales pintadas en el suelo. Se prohibirá la circulación a más de 20Km/h en todo el recinto. En el retranqueo a calle de 10m se dispondrá un aparcamiento arbolado.

- **Parcelación.**

La parcela mínima será la siguiente para cada uno de los grados:

IN-1	1.500 m^2
IN-2	500 m^2
IN-3	2.000 m^2
IN-4	2.000 m^2

Se respetará la parcelación resultante de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

El adosamiento posible según el grado se permitirá con el correspondiente acuerdo notarial entre los propietarios ó mediante la tramitación de un proyecto de edificación único de construcción simultánea.

10.6.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida en cada grado y para nuevas edificaciones será la siguiente:

IN-1	60%
IN-2	70%
IN-3	70%
IN-4	50%(*)

(*) En edificaciones o proyectos unitarios sobre parcelas de 4.000 a 6.000 m2 de superficie se podrá aumentar la ocupación al 60%, y si es sobre más de 6.000 m^2 se podrá aumentar el 70%.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida y la altura máxima a comisa será, para cada grado:

IN-1	10 m (*)	2 plantas
IN-2	8 m	1 planta + 30% planta primera
IN-3	10 m (*)	1 planta + 20% planta primera
IN-4	8 m	1 planta + 50% planta primera

(*) Esta altura sólo se podrá superar con actividades industriales específicas que justifiquen mayor altura necesaria para su proceso productivo.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima permitida en cada grado será la siguiente:

IN-1	1,00 m^2_c/m^2_s
IN-2	0,91 m^2_c/m^2_s
IN-3	0,72 m^2_c/m^2_s
IN-4	0,75 m^2_c/m^2_s

En todo caso, se respetarán las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

10.6.6. Condiciones de uso.

Se permitirán los usos siguientes en función del grado:

- **GRADO IN-1, Industria Exenta.**
  - **Uso principal**
- Grupo II, industria, tipo 3, industria de elaboración
- Grupo II, industria, tipo 6, industria especial, subtipo 6.4, almacenado y reciclaje de productos industriales.
  - **Usos compatibles.**
- Grupo II, industria, tipo 1, taller
- Grupo II, industria, tipo 2, almacén

BOCM-20101204-10

- Grupo II, industria, tipo 6, industria especial, subtipo 6.2, industria de fabricación especial, en situación E, con una superficie máxima de un 20% de las parcelas netas lucrativas del sector y siempre y cuando su localización y acceso esté definido en el Plan Parcial.
- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en situación E.
- Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, en situación E.
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.2, de hostelería (de residencia y de restauración) en situación E y 3.3, recreativo (de relación, deportivo y de atracciones), en situación E y subtipo 3.7, parking público y aparcamiento de transportes en todas las situaciones.
- Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, en situación E.
- Grupo V, servicios, tipo 1, infraestructuras.
- Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, situación E.
- **GRADO IN-2, PAE (Parque de Actividad Empresarial)**
  - **Uso principal**
- Grupo II, industria, tipo 1, taller.
- Grupo III, terciario, tipos 1 y 2, comercial y oficinas, categorías 1ª y 2ª, siempre que estén asociadas a la actividad industrial.
  - **Usos compatibles**
- Grupo II, industria, tipo 2, almacén.
- Grupo II, industria, tipo 3, elaboración, categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.2, de hostelería (de residencia y de restauración) en situación I, 3.3, recreativo (de relación en situación B y deportivo en situación I)
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos (parking público y aparcamiento de transportes), en todas las situaciones.
- Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, subtipos 1.7, deportivo en situación E y 1.6, de ocio y relación.
- **GRADO IN-3, Industria Logística**
  - **Uso principal**
- Grupo II, industria, tipo 2, almacén.
  - **Usos compatibles**
- Grupo II, industria, tipo 3, de elaboración.
- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en situación E.
- Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, en situación E.
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos (parking público y aparcamiento de transportes).
- **GRADO IN-4, Minialmacén**
  - **Uso principal**
- Grupo II, industria, tipo 1, taller
  - **Usos compatibles.**
- Grupo II, industria, tipo 2, almacén
- Grupo II, industria, tipo 3, de elaboración
- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en situación E.
- Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, en situación E.

Para todos los Grados

- **Usos complementarios**
- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en situación C.
- Grupo III, terciario, tipo 1, oficinas, en situación C.
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.3, recreativo en situación B (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela).
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.4, docente: guardería, en situación C (en este caso se permitirá más de una actuación por parcela).
- Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructura.
- Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos.
- Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento.
- Grupo VI, espacios libres
  - **Usos prohibidos**

    El resto de los usos.

10.6.7. Condiciones estéticas y ambientales.

En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc, debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Se cuidará que el acabado de las naves y edificaciones no impacte negativamente en el medio ambiente, por lo que en los proyectos de ejecución se definirán:

- Los colores que entonarán en el paisaje natural.
- Las zonas arboladas;
- Los cerramientos de la parcela (vallado), que dispondrán de una zona terriza por el interior donde se plantará un seto arbustivo ó una trepadora tapizante. Será obligatorio la instalación de riego por goteo para las zonas de vegetación.
- Las zonas pavimentadas de retranqueo con predominio de las superficies filtrantes hacia el terreno.

Las cubiertas podrán ser planas.

Será obligatorio la plantación de arbolado de especies autóctonas y baja demanda hídrica en todo el perímetro de la parcela, separados entre sí entre 6 ó 12 metros, justificándose la separación en función de la especie elegida y siendo obligatoria la instalación de riego por goteo de la vegetación.

Se prohíbe la colocación de vallas publicitarias comerciales en el vallado de las industrias, autorizándose únicamente las de señalización de la actividad.

BOCM-20101204-10

10.6.8. Condiciones singulares.

- **Conjuntos integrados.**

Son agrupaciones de naves industriales en una única parcela, con unos accesos rodados comunes y un viario privado interior de acceso a cada nave. Será una única unidad registral cada una de las naves interiores (todas sus plantas), debiendo destinarse a una única actividad cada una de ellas.
Se permitirán en el grado IN-2, siempre y cuando la superficie de parcela ocupada por cada nave sea superior a 300 m^2, pudiéndose mancomunar servicios y aparcamientos.
El grado IN-4 estará siempre constituido por conjuntos integrados.
En los conjuntos integrados se definirán los accesos de vehículos industriales en superficie con un ancho mínimo de 4 metros para el acceso y otros 4 metros para la salida, pudiendo agruparse ambos en un único acceso de 8 metros. Se definirán en proyecto los radios de giro de los vehículos de bomberos, así como la totalidad de las circulaciones.

10.6.9. Ordenanzas de las NN.SS-88.

En las parcelas y ámbitos de suelo urbano consolidado que tienen Proyecto de Compensación (Reparcelación actual) aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se mantendrán las ordenanzas de aplicación IJ-1 y IJ-2 con los grados derivados del desarrollo de sus propios Planes Parciales:

ORDENANZA IJ-1: Industria Jardín de carácter suburbano.

- Alineaciones: Los definidos en el plano de alineaciones a escala 1/2.000.
- Condiciones de parcela: Superficie mínima: 1.500 m^2
  Frente mínimo: 20 m
  Fondo mínimo: 30 m
  Edificabilidad: 6m^3/m^2
  Ocupación: 60%
- Tipología: Edificación aislada
- Altura máxima: La altura máxima de la edificación sobre rasante es de dos plantas con un máximo de 8,00 metros medidos sobre la rasante media del terreno y la cornisa, alero o tirante en construcciones de estructura de cerchas en cubierta. Esta altura se podrá rebasar con elementos mecánicos no habitables.
- Retranqueo: a alineaciones 5m
  Linderos laterales 5m
  Lindero posterior 5m
  Edificaciones existentes 5m
- Usos permitidos:
  Principal: Grupo II, tipo 1 y tipo 3. El tipo 4 sólo en el polígono situado entre la Calle Torrelaguna (M-103) y la Colada de Valdetorres.
  Compatible: Grupo II, tipo 2; Grupo III, tipo 3, subtipo 3.2, de restauración, subtipo 3.3, en situación C pero con acceso independiente, subtipo 3.4; Grupo IV, tipo 1; Grupo V, tipos 1, 2 y 3; Grupo VI.
  Prohibidos: Los restantes.
- Condiciones estéticas: Será obligatorio la plantación de árboles (especies autóctonas) separados entre sí un máximo de 6,00 metros en todo el perímetro de cada parcela.

ORDENANZA IJ-2: Industria Jardín de carácter suburbano.

- Alineaciones: Los definidos en el plano de alineaciones a escala 1/2.000.
- Condiciones de parcela: Superficie mínima: 500 m^2
  Frente mínimo: 15 m
  Fondo mínimo: 20 m
  Edificabilidad: 4,5 m^3/m^2
  Ocupación: 60%
- Tipología: Edificación aislada, pareada y adosada.
- Altura máxima: La altura máxima de la edificación sobre rasante es de dos plantas con un máximo de 8,00 metros medidos sobre la rasante media del terreno y la cornisa, alero o tirante en construcciones de estructura de cerchas en cubierta. Esta altura se podrá rebasar con elementos mecánicos no habitables.
- Retranqueo: A alineaciones 4m
  Linderos laterales 4m
  Lindero posterior 4m
  Edificaciones existentes 4m
- Usos permitidos:
  Principal: Grupo II, tipo 1, tipo 2 y tipo 3. El tipo 4 sólo en el polígono situado entre la Calle Torrelaguna (M-103) y la Colada de Valdetorres.
  Compatible: Grupo III, tipo 2, tipo 3, subtipo 3.2, de restauración, subtipo 3.3, en situación C pero con acceso independiente, subtipo 3.4; Grupo IV, tipo 1; Grupo V, tipos 1, 2 y 3; Grupo VI.
  Prohibidos: Los restantes.
- Condiciones estéticas: Será obligatorio la plantación de árboles (especies autóctonas) separados entre sí un máximo de 6,00 metros en todo el perímetro de cada parcela.

BOCM-20101204-10

En estas ordenanzas de actuales suelos urbanos industriales consolidados y en base al Informe Previo de Análisis Ambiental, se delimita una zona de contacto de estos suelos industriales con zonas residenciales del Casco Antiguo. Esta zona de contacto se sitúa a lo largo de la banda Oeste de la antigua travesía de la Carretera M-111 (Calle Madrid) y en una longitud de unos 350 metros, hasta llegar a la esquina con la Colada de Valdetorres por la que continúa otros 350 metros. A lo largo del vial de conexión entre los dos usos (residencial e industrial) se propone, como medida correctora, que en un ancho de 100 metros, medido desde el eje del vial, se sitúen usos terciarios como elemento de transición y separación. Por ello, en las parcelas que se incluyan total o parcialmente en esta banda de 100 metros se potenciarán usos terciarios que sustituyan al industrial.

Usos principales admitidos en la banda de transición, además de los propios de su ordenanza: Grupo III, tipo 1 comercial; Grupo III, tipo 2, oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª; Grupo III, tipo 3 equipamientos lucrativos. Todo ello siempre que se propongan en la totalidad de la parcela, eliminándose el uso industrial completamente. En cualquier caso, dentro de esta banda de 100 m. se justificará que la nueva actividad cumple el Decreto 78/1999.

10.7. ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL.

10.7.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias y Comerciales (TC).

10.7.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

10.7.3. Grados de ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable.

TC-1	Terciario Comercial Extensivo
TC-2	Terciario Comercial de Ensanche
TC-3	Terciario Comercial Accesible
TC-4	Terciario Comercial Intensivo.

En cada zona se grafía, concretamente en los planos de calificación, el grado al que pertenece.

10.7.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe con un proyecto único de ejecución simultánea. En TC-3 se permite el adosamiento.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación o las definidas en los planos como “área de movimiento de la edificación”, pudiendo retranquearse la edificación respecto a dicha alineación.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

	A calle y lindero
TC-1	10 m
TC-2	5 m
TC-3	5 m (7 m entre edificaciones o adosamientos)
TC-4	---

El grado TC-4 (Terciario comercial intensivo), que se realizara en el ámbito de la ordenanza de Manzana Cerrada, podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc..), no admitiéndose hormigón ni ladrillo, con ritmo de módulos de estructura, haciéndose coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales, esto es, sin vigas longitudinales.
- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fin de que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera.
- En estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

- **Parcelación.**

La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	2.000 m^2
TC-2	1.000 m^2
TC-3	500 m^2
TC-4	400 m^2

En todo caso, se respetarán las condiciones de parcela que se establezcan en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, o en las parcelas definidas en las fichas de los Ámbitos de Actuación.

Para nuevas parcelaciones el frente mínimo y el fondo mínimo serán:

	Frente mínimo	Fondo mínimo
TC-1	30	40
TC-2	20	30
TC-3	15	20
TC-4	---	---

BOCM-20101204-10

10.7.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	35% de la parcela neta
TC-2	60% de la parcela neta
TC-3	45% de la parcela bruta
TC-4	100% Planta Baja

En la TC-4 la ocupación será la fijada por la ordenanza MC-CA en el casco antiguo y en la zona del primer ensanche, MC-E.

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se hubiesen establecido en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en los grados TC-1 y TC-4 será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m. La altura máxima para la TC-2 y TC-3 será de tres plantas (B+II) con una altura máxima de cornisa total de 12,00.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las ordenaciones aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta ordenanza.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	0.40 m^2/m^2
TC-2	1.20 m^2/m^2
TC-3	0,832 m^2/m^2
TC-4	No se fija

En el ámbito del Casco (ordenanzas MC-CA y MC-E), será de aplicación la ordenanza TC-4 y la edificabilidad máxima será la que resulte de la aplicación del resto de condiciones de aprovechamiento.

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

10.7.6. Condiciones de uso.

- **Usos principales.**

- Grupo III, terciario, tipos 1 y 2, comercial y oficinas, en todas sus categorías.

- **Usos compatibles.**

- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos: 3.1, de espectáculos; 3.2, de hostelería y 3.3, recreativo; 3.4, docente: guardería y 3.7, para vehículos, en situación B y E.
- Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, en todos sus subtipos y categorías.
- Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, subtipo 2.7, de administración pública.
- Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías

- **Usos complementarios.**

- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela de más de 10.000 m^2 o con más de 3.000 m^2 construidos, con una limitación de superficie de una vivienda de 150 m2 construidos.
- Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructura.
- Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías
- Grupo VI, espacios libres.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos y expresamente los del grupo III industriales, tipo 6 industria especial.

En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

10.7.7. Condiciones estéticas.

En el Comercial Intensivo, (grado TC-4) se cumplirán todas las condiciones estéticas de la ordenanza de casco (MC-CA y MC-E).

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7° de estas Normas, con la salvedad del Grado 1 (TC-1: terciario-comercial extensivo) y Grado 2 (TC-2: terciario-comercial de ensanche), pues en estos casos la cubierta será plana con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones vistas sobre la misma ni en la fachada del edificio.

10.7.8. Condiciones singulares.

- **Conjuntos integrados.**

Son agrupaciones de naves terciarias en una única parcela, con unos accesos rodados comunes y un viario privado interior de acceso a cada nave o local. Se mancomunarán servicios y aparcamientos. En los conjuntos integrados se definirán los accesos de vehículos, de transporte de mercancías y privados. Se definirán en proyecto los radios de giro de los vehículos de bomberos, así como la totalidad de las circulaciones.

Se permitirán en el Grado TC-1 (Extensivo) y TC-2 (de ensanche), con una superficie mínima de ocupación para edificaciones o locales independientes de 600 m^2, si bien podrá ubicarse más de un uso o actividad por local en la división horizontal.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle.

- **Proyectos unitarios.**

En el Grado TC-2, Terciario Comercial de Ensanche, en zonas que ocupen con este grado de ordenanza la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se deberá presentar proyecto unitario de toda la manzana o parte de la manzana afectada por este grado de ordenanza. Ahora bien, al estar estas zonas de ordenanza concretas fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, será necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento, condicionando los siguientes proyectos.

BOCM-20101204-10

A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará .un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.
- Deberá definirse el frontal respecto a la altura de los huecos concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50 m. y una altura máxima de cornisa de 4,50 m. con escalonamientos inferiores a 1 m.
- Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.

• **En el grado TC-3**

En el grado TC-3, previo Estudio de Detalle o si la ordenación pormenorizada del Plan General lo incluye, se admitirán los conjuntos integrados (división horizontal), pudiendo reducir la superficie privativa de las parcelas a una superficie mínima de 250m^2_s, el frente mínimo a 10m y el fondo mínimo a 15m, dentro del área de movimiento. Se permitirán los adosamientos de parcelas a las colindantes, incluso de distinta ordenanza, si existe acuerdo escrito.

Mediante Estudio de Detalle se podrán reordenar las áreas de movimiento ya aprobadas.

10.8. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ).

10.8.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

10.8.2. Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

10.8.3. Grados de ordenanza.

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

EQ-1 Equipamiento de Ensanche (*siempre para eq de dominio privado)*
EQ-2 Equipamiento Intensivo

EQ-3 Equipamiento Especial (*siempre para eq de dominio público)*

- El Equipamiento de Ensanche regulará los equipamientos lucrativos de los nuevos suelos urbanizables.
- El Equipamiento Intensivo regulará los equipamientos dotacionales en general, tanto municipales como supramunicipales, y los equipamientos lucrativos en el suelo urbano.
- El Equipamiento Especial regulará los equipamientos dotacionales y los especiales, tanto municipales como los que corresponden a la Comunidad de Madrid.

10.8.4. Condiciones de diseño urbano.

• **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas de equipamiento cuando se lleven a efecto con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

• **Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1 5 m
EQ-2 3 m
EQ-3 5 m y 4 m si es vivienda pública

En el caso del equipamiento intensivo, se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida y en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo o cuando se trate de edificios catalogados, adaptándose a la tipología del entorno donde se ubica.

• **Parcelación**

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

EQ-1 1.000 m^2
EQ-2 400 m^2
EQ-3 1.000 m^2

En todo caso, se respetarán las parcelaciones en las urbanizaciones existentes y las que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

10.8.5. Condiciones de aprovechamiento.

• **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1 60% de la parcela neta
EQ-2 85% de la parcela neta.
EQ-3 70% de la parcela neta

• **Altura máxima**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m, exceptuado el equipamiento intensivo EQ-2, en que se autorizará la altura máxima permitida en la ordenanza de casco (MC-CA y MC-E) cuando se sitúe en este ámbito o así se defina en los planes, y el EQ-3 (Especial) cuya altura máxima será de 3 plantas y de 14 m a cornisa.

• **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima según los grados será la siguiente:

EQ-1 1,00 m^2/m^2
EQ-2 1,20 m^2/m^2
EQ-3 1,20 m^2/m^2 y 1,75 m^2/m^2 si es vivienda pública y su ubicación es en las vías principales.

En todo caso, se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

BOCM-20101204-10

Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social su implantación, no existir suelos alternativos o estar situados en zonas colindantes al casco antiguo, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento de los equipamientos intensivos a los equipamientos públicos de ensanche.

10.8.6. Condiciones de uso

- **Uso principal**

En todos los grados:

- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo (EQ-1).
- Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional en todos sus subtipos y categorías (EQ-2 y EQ-3).
- Exclusivamente en el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá el uso Grupo IV, dotacional tipo 2, vivienda pública.
- Grupo VI, espacios libres.

- **Usos compatibles**

- **Grupo III, terciario, tipo 1, comercial en situación B.**
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.1, de espectáculos, 3.2, de hostelería, 3.3, recreativo (sólo de tipo social), 3.4, docente, 3.5, sanitario y 3.6, de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos.
- Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento.

- **Usos complementarios**

- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones, cuando la superficie de parcela sea superior a 10.000 m^2 o haya más de 3.000 m^2 de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m^2c.
- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
- Grupo V, servicios urbanos, tipo 1, de infraestructura.
- Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos.
- Grupo VI, espacios libres.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

10.8.7. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

10.9. ORDENANZAS DEPORTIVA (DE).

10.9.1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE).

10.9.2. Carácter de la zona

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

10.9.3. Grados de ordenanza

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

DE-1 Deportivo Extensivo
DE-2 Deportivo Intensivo

10.9.4. Condición de diseño urbano

- **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.
El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a calle y linderos en todos los grados será igual a la altura de edificación.

- **Parcelación**

No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.
En todo caso, se respetará la parcelación existente en las urbanizaciones y la que resulte de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pudiendo el Ayuntamiento autorizar segregaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

10.9.5. Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado conforme a los criterios establecidos en el Capítulo 5 de estas Normas, y serán las siguientes:

	De Edificación	De las Instalaciones
DE-1	30 %	60 %
DE-2	60 %	90 %

- **Alturas máximas**

La altura máxima permitida en todos los grados, tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

DE-1 1 planta - 6 m a cornisa.

DE-2 2 plantas -10 m a cornisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores cuando se trate de edificaciones o instalaciones que tengan justificada esta altura.

BOCM-20101204-10

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:

DE-1 0,30 m^2/m^2
DE-2 1,00 m^2/m^2

10.9.6. Condiciones de uso

- **Uso principal**
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.1, de espectáculos (deportivos y especiales) y 3.3, recreativo (deportivo).
  - Grupo IV, equipamiento dotacional, tipo 1, dotacional, subtipo 1.7, deportivo.
  - Grupo VI, espacios libres.
- **Usos compatibles**
  - Los que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión
  - Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional.
  - Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.
- **Usos complementarios**
  - En el Grado DE-1 se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad permitida para los usos principales y compatibles permitidos en la ordenanza terciario-comercial
  - En el Grado DE-2 se permitirán, en una proporción máxima de un 15% los usos principales y compatibles permitidos en la ordenanza terciario-comercial.
  - Grupo I, residencial, tipo 1, unifamiliar, para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m^2c, cuando la parcela sea superior a 10.000 m^2 o existan construidos más de 3.000 m^2 de superficie.
  - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público.
  - Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructuras.
  - Grupo VI, Espacios Libres.
- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

10.9.7. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º de estas Normas.

10.10. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES (ZV).

10.10.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

10.10.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y esparcimiento.
Se asegurará en la normativa urbanística el tratamiento de las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter y, en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras, de los cuales deberán quedar claramente diferenciados en la documentación gráfica, En ningún caso estos últimos computarán a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.
En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

10.10.3. Grados de ordenanza

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-1 Parque de Ribera.
ZV-2 Parque Urbano
ZV-3 Área Peatonal
ZV-4 Área de Protección

Dentro del grado ZV-4, Area de Protección, existirá un tipo especial de zonificación denominado ZV-4 (ELA), Espacio Libre Arbolado. Estos espacios libres arbolados se tendrán que reforestar con especies vegetales autóctonas y servirán de protección de infraestructuras. Dada su menor calidad ambiental (zonas de servidumbre de infraestructuras o con nivel de contaminación acústica mayor de la autorizada por el Decreto 78/1999), no pueden ser consideradas como zonas verdes a efectos de cómputo de estándares mínimos de zonas verdes. El resto de consideraciones y condiciones de ordenanza serán las exigibles a las zonas verdes de este grado ZV-4.

10.10.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

ZV-1 10 m
ZV-2 5 m a viario urbano y 10 m al resto de usos
ZV-3 3 m
ZV-4 3 m a viario urbano y 10 m al resto de usos o SNUP

- **Parcelación**

ZV-1 5.000 m2
ZV-2 1.000 m2
ZV-3 250 m2
ZV-4 1.000 m2

En la ZV-2 será inscribible un círculo de 30 m de diámetro y en estas zonas se dispondrá una zona de juegos infantil por cada 2.000 m2 o fracción y en la que se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro.

10.10.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima**

No se fija ocupación máxima

BOCM-20101204-10

- **Altura máxima**

Todo elemento constructivo correspondiente a esta ordenanza tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habituales, una altura inferior a cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, si es una instalación o construcción cerrada y de doce (12) metros si es una instalación abierta por todos sus lados.

- **Edificabilidad máxima**

La superficie máxima construida de las instalaciones que se mencionan en el apartado 10.10.8 no superará las edificabilidades que se desglosan a continuación, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1, Parque de Ribera	0,02 m^2/m^2
Grado ZV-2, Parque Urbano	0,05 m^2/m^2
Grado ZV-3, Área peatonal	0,02 m^2/m^2
Grado ZV-4, Área de Protección	0,02 m^2/m^2

10.10.6. Condiciones de uso

- **Uso principal**

- Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos complementarios**

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas de bares y cafeterías, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en todos los grados.

En ZV-1 será necesario la redacción de un Plan Especial que definirá y zonificará los usos permitidos complementarios y compatibles y que unificará criterios para todo este gran ámbito. En líneas generales serán usos complementarios:

1. Red de hidrantes, caminos, fuentes, aparcamiento, área infantil, áreas recreativas, evacuatorios, instalación de contenedores, casetas de servicios, minitren, instalaciones didácticas para animales relacionados con el término municipal.
2. Cortafuegos, siegas de pastizales, dotación para incendios.
3. Usos deportivos al aire libre, con pavimentos filtrantes.
4. Creación de pantallas.
5. Museo, teatro infantil, itinerario botánico, itinerario ecológico, itinerario faunístico, aula de la naturaleza, aula de interpretación, jardín botánico-arboretum, vivero educativo, material divulgativo gráfico, centro de observación de la fauna, mirador de interpretación del paisaje, jardín de olores, jardín hortícola.
6. Revegetación, drenajes, labores en zonas compactadas.
7. Recuperación manantiales, adecuación de arroyos, captación de aguas, humedales en el arroyo.
8. Fomento estrato arbustivo, fomento vegetación de ribera, fomento vegetación palustre, podas, limpiezas y entresacas, tratamientos fitosanitarios.
9. Comederos, nidales, plagas, charcas, seguimiento poblaciones, eliminación de furtivos, repoblaciones y cigüeñas.
10. Parque festivo, área gastronómica, parque temático, zona de caballos y carruajes, entretenimiento tercera edad, mobiliario urbano.
11. Centro de información, casetas, señalización.
12. Circuito footing, circuito bicicletas y circuito deportivo.

En la zona ZV-2 (Parque Urbano):

- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, parking público, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.
- Grupo IV, equipamiento dotacional.

En la zona ZV-4 (Área de protección):

- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en categoría 4ª.
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, parking público, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.
- Grupo IV, equipamiento dotacional, subtipo 1.7, deportivo.
- Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, subtipos 2.1, transporte; 2.3, limpieza; 2.8, abastecimiento y 2.9, recintos feriales.

En todos los grados:

- Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructuras.
- Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, subtipo 3.1, estacionamiento.

- **Usos prohibidos**

El resto de los usos.

10.10.7. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º y de urbanización del Capítulo 6º de estas Normas.

10.10.8. Condiciones singulares

- **Áreas peatonales (ZV-3)**

Dada la peculiaridad de la localización de esta ordenanza, cuando se sitúa dentro de suelo urbano podrá cruzarse por paso de vehículos ó instalaciones, siempre que tenga prioridad el peatón. Igualmente, en suelos urbanos, tendrá la consideración de viario a efectos de cómputos del frente de parcela y acceso rodado.

- **Posibilidades de edificación**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

En la zona calificada como verde especial y destinada a Vivero, se podrá crear un Centro de Formación con las instalaciones propias, tales como invernaderos, almacenes, locales y oficinas, sin superar los tres últimos usos la ocupación máxima del 10% de la actuación.

- **Prohibiciones**

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes y la utilización en grandes superficies de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

BOCM-20101204-10

10.11. ORDENANZA DE SERVICIOS (SE).

10.11.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

10.11.2. Carácter de la zona.

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

10.11.3. Grados de ordenanza.

En esta ordenanza se establecen dos grados en función del destino de los usos:

SE-1 Servicios Urbanos.

SE-2 Servicios de infraestructura.

10.11.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Para SE-1, los retranqueos mínimos a calles y linderos serán de 5 m.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelas existentes en las diferentes urbanizaciones y las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la aprobación del Plan General.

10.11.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 40 % en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

- **Altura máxima.**

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-1 2 plantas-8 m a cornisa.

SE-2 1 plantas-4 m a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima.**

Grado SE-1: 0,60 m^2/m^2

Grado SE-2: no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

10.11.6. Condiciones de uso.

- **Usos principales**

Grado SE-1, Servicios Urbanos: Se autorizarán los usos urbanos con las especificaciones de usos que señalan las Fichas de cada zona.

Grupo V, servicios, Tipo 2, servicios urbanos.

Grado SE-2, Servicios de Infraestructuras:

Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructuras.

En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.

- **Usos compatibles**

- Grupo VI, espacios libres, tipo 2, zonas verdes, subtipos 1, 2 y 4 (áreas ajardinadas, peatonales y de juegos).
- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en categoría 4ª y en las zonas que se señalen expresamente.
- Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, subtipo 3.1, estacionamiento.
- Grupo VI, espacios libres en todos sus tipos.
- Grupo IV, equipamiento dotacional si se justifica previamente su necesidad.

- **Usos prohibidos**

El resto de los usos.

10.11.7. Condiciones estéticas.

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de esta Normas, relativo a condiciones generales de protección.

10.11.8. Condiciones singulares.

- **Torres y antenas**

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 7º de esta Normas, relativo a condiciones generales de protección.

- **Instalaciones singulares**

Se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento y ocupación, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

- **Centros de Transformación**

En los nuevos desarrollos residenciales, los Centros de Transformación se dispondrán soterrados tal y como se especifica en el apartado 4.9.1.

10.12. ORDENANZA DE LA RED VIARIA (RV).

10.12.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV), así como todo el viario público del municipio.

10.12.2. Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados a:

- acoger servicios técnicos de infraestructura urbana
- al tráfico rodado y sus necesidades inherentes
- al tránsito y la estancia peatonales y sus necesidades inherentes.

BOCM-20101204-10

10.12.3. Grados de ordenanza.
En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

10.12.4. Condiciones de diseño urbano.
Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización del Capítulo 6, para cada uno de los elementos que la componen, así como el Plano de Viario del Plan General. La red viaria de Categoría 6ª (caminos rurales) tendrá un ancho mínimo constante de 6.00 metros.

10.12.5. Condiciones de aprovechamiento.
Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, centros de transformación, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general para mejorar la utilización del viario.

10.12.6. Condiciones de uso

- **Uso principal**

- Grupo VI, espacios libres, tipo 1, red viaria.
- Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructura.
- Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, subtipos 2.1, de transporte y 2.3, de limpieza.
- Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

- **Usos complementarios**

- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, con tramitación de licencias de implantación de usos (art. 3.4.10).
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.3, recreativo, de relación (bares y cafeterías), categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en categoría 4ª.
- Grupo VI, espacios libres, tipo 2, zonas verdes, subtipos 2.1, áreas ajardinadas, 2.2, áreas peatonales; 2.3, senderos bicicleta; 2.6, especiales y 2.7, de protección.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

10.12.7. Condiciones estéticas
Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

10.12.8. Condiciones singulares
No se fijan condiciones singulares.

10.13. CUADRO RESUMEN DE LAS ORDENANZAS
Sin perjuicio de los matices y excepciones que se fijan a lo largo de todo este Capítulo 10, se adjunta a continuación un cuadro resumen de los principales parámetros de cada ordenanza. En todo caso, siempre primará lo citado en los diferentes epígrafes de este capítulo sobre los datos del cuadro resumen.
Igualmente se recoge un cuadro resumen de las ordenanzas de aplicación de las Normas Subsidiaras de 1988.

BOCM-20101204-10

CUADRO DE ORDENANZAS – PLAN GENERAL

NOMBRE	CLAVE(♦)	GRADOS		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE MÍN. [1] m^2	PARCELA MÍN. m^2	RETRANQUEOS (m		OCUPACIÓN MÁX. %	EDIFICABILIDAD MÁX. m^2/m^2	ALTURA MÁXIMA nº plantas s/r y m a cornisa
							a calle	resto			
CASCO	MC-CA	no se fijan		cerrada y AD		150 si frente ≥ 7 m	Según plano	Según plano	no se fija	no se fija	II y 7,3 (6,50 entorno BIC)
	MC-E	no se fijan		cerrada y AD		150 si frente ≥ 7 m	Según plano	Según plano	no se fija	no se fija	II y 7,3
UNIFAMILIAR	RU	EXTENSIVA	RU-0[2]	Multifamilar	---	1.000	3 ó (H/2)	3 ó (H/2)	40(*)	0,80	II y 6,5
		INTENSIVA	RU-1	AD	5	125	3	3	60	0,70	II y 6,5
			RU-2	AD y PA	6	250 (*)	3	3	40	0,60	II y 6,5
			RU-3	AD y PA	9	300 (*)	3	3	35	0,60	II y 6,5
			RU-4	PA y AS	12	500 (*)	3	3	30	0,35	II y 6,5 (7 con garaje)
		EXTENSIVA	RU-5	PA y AS	15	700	4	4	25	0,30	II y 6,5
			RU-6	AS	20	1.000	5	5	20	0,30	II y 6,5
			RU-7	AS	25	2.000	7	7	15	0,20	II y 6,5
MULTIFAMILIAR	RM	RM-0 [3]		abierta y AS o AD	---	---	3	3	25	0,75	B+III+A
		RM-1		abierta y AS o AD	---	---	3	3	60	1,20	II+A y 10,20
		RM-2		abierta y AS o AD	---	---	4	4	60	1,75	III+A y 13,20
INDUSTRIAL	IN	IN-1 (Exenta)		AS o PA		1.500	10	5	60	1,00	II y 10**
		IN-2 (PAE)		AD y PA		500	6	3	70	0,91	I + 30% de I y 8
		IN-3 (Logística)		abierta y AS		2.000	10	5	70	0,72	I +20% de I y 10
		IN-4 (Minialmacenes)		AD y PA		2.000	10	5	50	0,75	I + 50% de I y 8
		IJ-1 [4]		AS	20	1.500	5	5	60	0.75	II y 8
		IJ-2 [4]		AS y PA	15	500	4	4	60	0.64	II y 7

NOMBRE	CLAVE(♦)	GRADOS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE MÍN. (1) m^2	PARCELA MÍN. m^2	RETRANQUEOS (m		OCUPACIÓN MÁX. %	EDIFICABILIDAD MÁX. m^2/m^2	ALTURA MÁXIMA nº plantas s/r y m a cornisa
						a calle	resto			
TERCIARIO COMERCIAL	TC	TC-1 (Extensivo)	abierta y AS	40	2.000	10	10	35	0,40	II y 8
		TC-2 (Ensanche)	abierta y AS	30	1.000	5	5	60	1,20	III y 12
		TC-3 (Accesible))	abierta y AS	20	500	5 (7 adosado)	5 (7 adosado)	45	0,832	III y 12
		TC-4 (Intensivo)	abierta y AS	-	400	---	---	100 PB	no se fija	II y 8
EQUIPAMIENTO	EQ	EQ-1 (Ensanche)	abierta y AS		1.000	5	5	60	1,00	II y 8
		EQ-2 (Intensivo)	abierta y AS		400	3	3	85	1,20	II y 8 (Casco)
		EQ-3 (Especial)	abierta y AS		1.000	5	5	70	1,20	III y 14
DEPORTIVA	DE	DE-1 (Extensivo)	abierta y AS		no se fija	altura edificada	altura edificada	30	0,30	I y 6
		DE-2 (Intensivo)	abierta y AS		no se fija	altura edificada	altura edificada	60	1,00	II y 10
SERVICIOS	SE	SE-1 (Urbanos)	abierta y AS		no se fija	5	5	40	0,60	II y 8
		SE-2 (de Infraestructura)	abierta y AS		no se fija	Según plano	Según plano	no se fija	no se fija	I y 4

(1) Las medidas aportadas son para parcela independiente; si se trata de parcelas en **conjunto integrado**, se puede reducir este frente hasta un 30%
(2) Ordenanza particular de la manzana situada al oeste de la C/Plantas esquina con C/Acacias, que no será de aplicación en el suelo urbanizable.
(3) Ordenanza particular de la parcela situada al Oeste de la Calle Torrelaguna (M-103), que no será de aplicación en el suelo urbanizable.
(4) Solo para parcelas y ámbitos del SUC que tengan el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del Plan General.
* Para edificación en **conjunto integrado**, se exige que la parte de parcela de uso privativo tenga una superficie comprendida entre el 50% y el 70% de la parcela mínima de ordenanza
** Ver excepciones

(♦) **N o nada –** Ordenanza con los parámetros genéricos establecidos por el Plan General.
P – Ordenanza según las Normas Subsidiarias - 88
S – Ordenanza establecida por el Planeamiento de desarrollo o actuaciones urbanísticas concretas.

CUADRO DE ORDENANZAS – NORMAS SUBSIDIARIAS - 1988

NOMBRE	CLAVE	GRADOS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	FRENTE MÍN. (1) m	PARCELA MÍN. m^2	RETRANQUEOS (m)				OCUPACIÓN MÁX. %	EDIFICABILIDAD MÁX. m^2/m^2	ALTURA MÁXIMA nº plantas s/r y m a cornisa
						a calle	laterales	posterior	edificaciones existentes			
CASCO ANTIGUO	CA	---	cerrada , AD, AS y PA	4.5	120 nuevas parcelaciones	Coincide alineación	2 si es aislada	Condiciones de patios Apdo.(5.3.1.)	(1) 2/3 de h (2) 1/2 de h	75% uso pp 100% 2ºuso	1.50	7,3m ó II + cámara (habitable)
MULTIFAMILIAR	E1	---	abierta	---	---	3	3	Condiciones de patios Apdo.(5.3.1.)	(1) 2/3 de h (2) 1/2 de h	25	0,75	II o 6.5m III en edificaciones consolidadas
UNIFAMILIAR	E	E2	AD	5	125	3	---	3	(1) 2/3 de h (2) 1/2 de h	60	0,70	II y 6,5
		E3	En hilera y PA	6	250	3	3 en PA	3	"	40	0,50	II y 6,5
		E4	AS y PA	15	500	3	3 en PA	3	"	30	0,35	II y 6,5
		E5	AS y PA	15	700	4	4 en PA	4	"	25	0,30	II y 6,5
		E6	AS	20	1000	5	5	5	"	20	0.30	II y 6,5
		E7	AS	25	2000	7	7	7	"	15	0,20	II y 6,5
INDUSTRIAL	IJ	IJ-1	AS	20	1.500	5	5	5	5	60	0.75	II y 8
		IJ-2	AS y PA	15	500	4	4	4	4	60	0.64	II y 7
SERVICIOS TERCIARIOS	---	---	AP y AS	15	500	3	3	3	Ordenanza correspondiente a ubicación	30	0.30	II y 7.5
EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	---	---	---	---	---	---	---	---	Ordenanza correspondiente a ubicación	100	---	II y 7.5
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	---	---	AS	---	no se fija	6	6	6	6	10	---	---
ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	---	---	Construcciones aisladas	---	---	---	---	---	Ordenanza correspondiente a ubicación	5	---	I y 3

(1) A fachada con huecos de estancias habitables.
(2) A fachada con huecos de estancias no habitable

10.14. FICHAS ORDENANZAS

ORDENANZA DEPORTIVA (DE)			GRADO DE-1
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas. Deportivo Extensivo		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y Aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.		
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.		
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	--- m^2	
	Frente mínimo	--- m	
	Fondo mínimo	--- m	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)	Retranqueo a	Calle	El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a calle y linderos será igual a la altura de edificación.
		Linderos laterales	
		Lindero posterior	
	%Ocupación máxima (1)	Edificación: 30 %	Instalaciones: 60 %
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,30 m^2/m^2	
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	6 m (2)	1 planta

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.1, de espectáculos (deportivos y especiales) y 3.3, recreativo (deportivo). - Grupo IV, equipamiento dotacional, tipo 1, dotacional, subtipo 1.7, deportivo. - Grupo VI, espacios libres.
Uso compatible	- Los que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión - Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional. - Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.
Uso complementario	- Se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad permitida para los usos principales y compatibles permitidos en la ordenanza terciario-comercial - Grupo I, residencial, tipo 1, unifamiliar, para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m^2c, cuando la parcela sea superior a 10.000 m^2 o existan construidos más de 3.000 m^2 de superficie. - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público. - Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructuras. - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso prohibido	El resto de usos

CONDICIONES ESTETICAS
Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las Normas de Protección (Cáp. 7 de las NN.UU)

(1) La ocupación se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado conforme a los criterios establecidos en el Capitulo 5 de las NN.UU:

(2) El Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores cuando se trate de edificaciones o instalaciones que tengan justificada esta altura.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

<table>
<tr><td colspan="3">ORDENANZA DEPORTIVA (DE)</td><td colspan="3">GRADO DE-2</td></tr>
<tr><td>CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)</td><td colspan="5">Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas. Deportivo Intensivo</td></tr>
<tr><td>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</td><td colspan="5">Abierta y Aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.</td></tr>
<tr><td>ALINEACIONES</td><td colspan="5">Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">CONDICIONES DE PARCELA</td><td>Superficie mínima</td><td colspan="4">--- m^2</td></tr>
<tr><td>Frente mínimo</td><td colspan="4">--- m</td></tr>
<tr><td>Fondo mínimo</td><td colspan="4">--- m</td></tr>
<tr><td rowspan="4">POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)</td><td rowspan="3">Retranqueo a</td><td>Calle</td><td colspan="3" rowspan="3">El retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a calle y linderos será igual a la altura de edificación.</td></tr>
<tr><td>Linderos laterales</td></tr>
<tr><td>Lindero posterior</td></tr>
<tr><td>%Ocupación máxima (1)</td><td colspan="4">Edificación: 60 % Instalaciones: 90 %</td></tr>
<tr><td rowspan="2">CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</td><td>Edificabilidad máxima</td><td colspan="4">1,00 m^2/m^2</td></tr>
<tr><td>Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas</td><td colspan="2">10 m (2)</td><td colspan="2">2 plantas</td></tr>
<tr><td colspan="6">CONDICIONES DE USO</td></tr>
<tr><td>Uso principal</td><td colspan="5">- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.1, de espectáculos (deportivos y especiales) y 3.3, recreativo (deportivo).
- Grupo IV, equipamiento dotacional, tipo 1, dotacional, subtipo 1.7, deportivo.
- Grupo VI, espacios libres.</td></tr>
<tr><td>Uso compatible</td><td colspan="5">- Los que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión
- Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional.
- Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.</td></tr>
<tr><td>Uso complementario</td><td colspan="5">- Se permitirán, en una proporción máxima de un 15% los usos principales y compatibles permitidos en la ordenanza terciario-comercial.
- Grupo I, residencial, tipo 1, unifamiliar, para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m^2c, cuando la parcela sea superior a 10.000 m^2 o existan construidos más de 3.000 m^2 de superficie.
- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público.
- Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructuras.
- Grupo VI, Espacios Libres.</td></tr>
<tr><td>Uso prohibido</td><td colspan="5">El resto de usos</td></tr>
<tr><td colspan="6">CONDICIONES ESTETICAS</td></tr>
<tr><td colspan="6">Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las Normas de Protección (Cáp. 7 de las NN.UU)</td></tr>
</table>

(1) La ocupación se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado conforme a los criterios establecidos en el Capitulo 5 de las NN.UU:

(2) El Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores cuando se trate de edificaciones o instalaciones que tengan justificada esta altura.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ)				GRADO EQ-1
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Equipamiento de Ensanche, siempre para equipamiento de dominio privado. Regulará los equipamientos lucrativos de los nuevos suelos urbanizables.			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y Aislada.			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	1.000 m^2		
	Frente mínimo	--- m		
	Fondo mínimo	--- m		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)	Retranqueo a	Calle	5 m	
		Linderos laterales	5 m	
		Lindero posterior	5 m	
	%Ocupación máxima	60 %		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	1,00 m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	8 m	2 plantas	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo - Grupo VI, espacios libres.
Uso compatible	- **Grupo III, terciario, tipo 1, comercial en situación B.** - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.1, de espectáculos, 3.2, de hostelería, 3.3, recreativo (sólo de tipo social), 3.4, docente, 3.5, sanitario y 3.6, de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos. - Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento.
Uso complementario	- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones, cuando la superficie de parcela sea superior a 10.000 m^2 o haya más de 3.000 m^2 de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m^2c. - Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en categorías 1ª y 2ª. - Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, en categorías 1ª y 2ª. - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes. - Grupo V, servicios urbanos, tipo 1, de infraestructura. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos

CONDICIONES ESTETICAS
Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las Normas de Protección (Cáp. 7 de las NN.UU)

CONDICIONES SINGULARES
Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social su implantación, no existir suelos alternativos o estar situados en zonas colindantes al casco antiguo, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento de los equipamientos intensivos a los equipamientos públicos de ensanche.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ)				GRADO EQ-2
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Equipamiento Intensivo. Regulará los equipamientos rotacionales en general, tanto municipales como supramunicipales, y los equipamientos lucrativos en el suelo urbano.			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y Aislada.			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	400 m^2		
	Frente mínimo	--- m		
	Fondo mínimo	--- m		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)	Retranqueo a	Calle	3 m	
		Linderos laterales	3 m	
		Lindero posterior	3 m	
	%Ocupación máxima	85 %		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	1,20 m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	8 m o la permitida por la Ordenanza de casco MC-CA y MC-E) cuando se sitúe en este ámbito o así se defina en los planes	2 plantas	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional en todos sus subtipos y categorías - Grupo VI, espacios libres.
Uso compatible	- **Grupo III, terciario, tipo 1, comercial en situación B.** - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.1, de espectáculos, 3.2, de hostelería, 3.3, recreativo (sólo de tipo social), 3.4, docente, 3.5, sanitario y 3.6, de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos. - Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento.
Uso complementario	- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones, cuando la superficie de parcela sea superior a 10.000 m^2 o haya más de 3.000 m^2 de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m^2c. - Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en categorías 1ª y 2ª. - Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, en categorías 1ª y 2ª. - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes. - Grupo V, servicios urbanos, tipo 1, de infraestructura. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos

CONDICIONES ESTETICAS
Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las Normas de Protección (Cáp. 7 de las NN.UU.)

(1) Se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida y en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo o cuando se trate de edificios catalogado, adaptándose a la tipologia del entorno donde se ubica.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ)				**GRADO EQ-3**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Equipamiento Especial. Regulará los equipamientos dotacionales y los especiales, tanto municipales como los que corresponden a la Comunidad de Madrid			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y Aislada.			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	1.000 m^2		
	Frente mínimo	--- m		
	Fondo mínimo	--- m		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	5 m, 4m si es vivienda pública	
		Linderos laterales	5 m, 4m si es vivienda pública	
		Lindero posterior	5 m, 4m si es vivienda pública	
	%Ocupación máxima	70 %		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	1,20 m^2/m^2, 1,75 m^2/m^2 si es vivienda pública y su ubicación es en las vias principales		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	14 m a cornisa	3 plantas	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional en todos sus subtipos y categorías. - Grupo IV, dotacional tipo 2, vivienda pública. - Grupo VI, espacios libres.
Uso compatible	- **Grupo III, terciario, tipo 1, comercial en situación B.** - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos 3.1, de espectáculos, 3.2, de hostelería, 3.3, recreativo (sólo de tipo social), 3.4, docente, 3.5, sanitario y 3.6, de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos. - Grupo V, servicios, tipo 3, de dotación de aparcamiento.
Uso complementario	- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones, cuando la superficie de parcela sea superior a 10.000 m^2 o haya más de 3.000 m^2 de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m^2c. - Grupo III, terciario, tipo 1, comercial, en categorías 1ª y 2ª. - Grupo III, terciario, tipo 2, oficinas, en categorías 1ª y 2ª. - Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipo 3.7, para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes. - Grupo V, servicios urbanos, tipo 1, de infraestructura. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos

CONDICIONES ESTETICAS
Se sujetarán a las ocndicones generales establecidas en las Normas de Protección (Cáp. 7 de las NN.UU)

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

ORDENANZA INDUTRIAL (IN)				GRADO IN-1
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	INDUSTRIA EXENTA.			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada y pareada (AS y PA).			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	1.500m^2		
	Frente mínimo	---		
	Fondo mínimo	---		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	10m	
		Linderos laterales	5m en tipología pareada al lindero libre.	
		Lindero posterior	5m	
	%Ocupación máxima	60%		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	1,00m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	10m (*)	2 plantas	
	(*) Esta altura sólo se podrá superar con actividades industriales específicas que justifiquen mayor altura necesaria para su proceso productivo.			

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- Grupo II, Industria, Tipo 3, industria de elaboración - Grupo II, Industria, Tipo 6, industria especial, Subtipo 6.4, Almacenado y reciclaje de productos industriales.
Uso compatible	- Grupo II, Industria, Tipo 1, taller - Grupo II, Industria, Tipo 2, Almacén - Grupo II, industria, tipo 6, industria especial, subtipo 6.2, industria de fabricación especial, en situación E, con una superficie máxima de un 20% de las parcelas netas lucrativas del sector y siempre y cuando su localización y acceso esté definido en el Plan Parcial. - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.2. de hostelería (de residencia y de restauración) en situación E y 3.3 recreativo (de relación, deportivo y de atracciones), en situación E y subtipo 3.7 parking público y aparcamiento de transportes en todas las situaciones. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, en situación E. - Grupo V, Servicios, Tipo 1 Infraestructuras. - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios urbanos, situación E.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en situación C. - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Oficinas, en situación C. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.3. recreativo en situación B (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.4, docente: guardería en situación C (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela). - Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura. - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos.

BOCM-20101204-10

CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES
- En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc, debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color. - Se cuidará que el acabado de las naves y edificaciones no impacte negativamente en el medio ambiente, por lo que en los proyectos de ejecución se definirán: - Los colores que entonarán en el paisaje natural.   - Las zonas arboladas;   - Los cerramientos de la parcela (vallado), que dispondrán de una zona terriza por el interior donde se plantará un seto arbustivo o una trepadora tapizante. Será obligatorio la instalación de riego por goteo para las zonas de vegetación.   - Las zonas pavimentadas de retranqueo con predominio de las superficies filtrantes hacia el terreno. - Las cubiertas podrán ser planas. - Será obligatorio la plantación de arbolado, de especies autóctonas y baja demanda hídrica, en todo el perímetro de la parcela, separados entre sí entre 6 y 12 metros; justificándose la separación en función de la especie elegida. Siendo obligatoria la instalación de riego por goteo de la vegetación. - Se prohíbe la colocación de vallas publicitarias comerciales en el vallado de las industrias, sólo autorizándose las de señalización de la actividad.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA INDUTRIAL (IN)				GRADO IN-2
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	PAE (PARQUE DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL).			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Pareada y Adosada (PA y AD).			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	500m^2		
	Frente mínimo	---		
	Fondo mínimo	---		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	6m	
		Linderos laterales	3m .	
		Lindero posterior	3m	
	%Ocupación máxima	70%		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,91m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	8m (*)	1 planta 30% planta primera	
	(*) Cuando se realicen usos complementarios o compatibles, que no requieran estas alturas libres de planta, se podrán realizar dentro de la altura máxima el nº de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura mínima de planta de 3,50 m			

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- Grupo II, Industria, Tipo 1, taller. - Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y Oficinas, Categorías 1ª y 2ª, siempre que estén asociadas a la actividad industrial.
Uso compatible	- Grupo II, Industria, Tipo 2, Almacén. - Grupo II, Industria, Tipo 3, Elaboración, Categorías 1ª y 2ª. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.2. de hostelería (de residencia y de restauración) en situación I, 3.3. recreativo (de relación en situación B y deportivo en situación I) - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos (parking público y aparcamiento de transportes) en todas las situaciones. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Subtipos 1.7. deportivo en situación E y 1.6. de ocio y relación.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en situación C. - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Oficinas, en situación C. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.3. recreativo en situación B (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.4, docente: guardería en situación C (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela). - Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura. - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA INDUTRIAL (IN)	GRADO IN-2

CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES

- En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc, debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.
- Se cuidará que el acabado de las naves y edificaciones no impacte negativamente en el medio ambiente, por lo que en los proyectos de ejecución se definirán:
  - Los colores que entonarán en el paisaje natural.
  - Las zonas arboladas;
  - Los cerramientos de la parcela (vallado), que dispondrán de una zona terriza por el interior donde se plantará un seto arbustivo o una trepadora tapizante. Será obligatorio la instalación de riego por goteo para las zonas de vegetación.
  - Las zonas pavimentadas de retranqueo con predominio de las superficies filtrantes hacia el terreno.
- Las cubiertas podrán ser planas.
- Será obligatorio la plantación de arbolado, de especies autóctonas y baja demanda hídrica, en todo el perímetro de la parcela, separados entre sí entre 6 y 12 metros; justificándose la separación en función de la especie elegida. Siendo obligatoria la instalación de riego por goteo de la vegetación.
- Se prohíbe la colocación de vallas publicitarias comerciales en el vallado de las industrias, sólo autorizándose las de señalización de la actividad.

CONDICIONES SINGULARES

Se podrán producir adosamientos hasta 72 m de longitud, siendo obligatorio dejar un paso de incendios de 6 metros cada 72 m. excepto en los Ámbitos de Actuación con ordenación pormenorizada que se atendrá a lo que en estas se especifique

CONJUNTOS INTEGRADOS:

- Se permitirán en este grado, siempre y cuando la superficie de parcela ocupada por cada nave sea superior a 300 m2, pudiéndose mancomunar servicios y aparcamientos.
- En los conjuntos integrados se definen los accesos de vehículos industriales en superficie con un ancho mínimo de 4 metros para el acceso y otros 4 metros para la salida, pudiendo juntarse en un único acceso de 8 metros. Se definirán en proyectos las radios de giro de los vehículos de bomberos y se definirán las circulaciones.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA INDUTRIAL (IN)				GRADO IN-3
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	INDUSTRIA LOGISTICA (ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN).			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada (AS)			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	2.000m^2		
	Frente mínimo	---		
	Fondo mínimo	---		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	10m	
		Linderos laterales	5m	
		Lindero posterior	5m	
	%Ocupación máxima	70%		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,72 m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	10m (*)	1 planta 20% planta primera	
	(*) Esta altura sólo se podrá superar con actividades industriales específicas que justifiquen mayor altura necesaria para su proceso productivo.			

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- **Grupo II, Industria, Tipo 2, Almacén.**
Uso compatible	- Grupo II, Industria, Tipo 3, de elaboración. - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos (parking público y aparcamiento de transportes).
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en situación C. - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Oficinas, en situación C. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.3. recreativo en situación B (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.4, docente: guardería en situación C (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela). - Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura. - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos.

CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES

- En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc, debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.
- Se cuidará que el acabado de las naves y edificaciones no impacte negativamente en el medio ambiente, por lo que en los proyectos de ejecución se definirán:
  - Los colores que entonarán en el paisaje natural.
  - Las zonas arboladas;
  - Los cerramientos de la parcela (vallado), que dispondrán de una zona terriza por el interior donde se plantará un seto arbustivo o una trepadora tapizante. Será obligatorio la instalación de riego por goteo para las zonas de vegetación.
  - Las zonas pavimentadas de retranqueo con predominio de las superficies filtrantes hacia el terreno.
- Las cubiertas podrán ser planas.
- Será obligatorio la plantación de arbolado, de especies autóctonas y baja demanda hídrica, en todo el perímetro de la parcela, separados entre sí entre 6 y 12 metros; justificándose la separación en función de la especie elegida. Siendo obligatoria la instalación de riego por goteo de la vegetación.
- Se prohíbe la colocación de vallas publicitarias comerciales en el vallado de las industrias, sólo autorizándose las de señalización de la actividad.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA INDUTRIAL (IN)				**GRADO IN-4**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	MINIALMACENES			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Pareada y adosada (PA y AD)			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	2.000m^2		
	Frente mínimo	---		
	Fondo mínimo	---		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)	Retranqueo a	Calle (1)	10m	
		Linderos laterales	5m - en tipología pareada al lindero libre.	
		Lindero posterior	5m	
	%Ocupación máxima	50% (2)		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,75 m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	8m	1 planta 50% planta primera	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- **Grupo II, Industria, Tipo 1, Taller.**
Uso compatible	- Grupo II, Industria, Tipo 2, Almacén - Grupo II, Industria, Tipo 3, de Elaboración - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas en situación E.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en situación C. - Grupo III, Terciario, Tipo 1, Oficinas, en situación C. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.3. recreativo en situación B (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.4, docente: guardería en situación C (en este caso se permitirá más de una actividad por parcela). - Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura. - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos.

(1) Se establecen calles interiores mínimas de 5 metros de un sentido y de 8 metros en dos sentidos, debiendo justificar la circulación. A estos anchos habrá siempre que sumar 1,50 m a cada uno de los lados donde existan salidas de nave a vial, ya sean de vehículos o de peatones, estando estas bandas peatonales pintadas en el suelo. Se prohibirá la circulación a más de 20 Km/h en todo el recinto. En el retranqueo a calle de 10 m se dispondrá un aparcamiento arbolado.

(2) En edificaciones o proyectos unitarios sobre parcelas de 4.000 o más metros cuadrados de superficie se podrá aumentar la ocupación al 60 %, y si es sobre más de 6.000 m2 se podrá aumentar el 70 %.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA INDUTRIAL (IN)	GRADO IN-4

CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES

- En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc, debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.
- Se cuidará que el acabado de las naves y edificaciones no impacte negativamente en el medio ambiente, por lo que en los proyectos de ejecución se definirán:
    - Los colores que entonarán en el paisaje natural.
    - Las zonas arboladas;
    - Los cerramientos de la parcela (vallado), que dispondrán de una zona terriza por el interior donde se plantará un seto arbustivo o una trepadora tapizante. Será obligatorio la instalación de riego por goteo para las zonas de vegetación.
    - Las zonas pavimentadas de retranqueo con predominio de las superficies filtrantes hacia el terreno.
- Las cubiertas podrán ser planas.
- Será obligatorio la plantación de arbolado, de especies autóctonas y baja demanda hídrica, en todo el perímetro de la parcela, separados entre sí entre 6 y 12 metros; justificándose la separación en función de la especie elegida. Siendo obligatoria la instalación de riego por goteo de la vegetación.
- Se prohíbe la colocación de vallas publicitarias comerciales en el vallado de las industrias, sólo autorizándose las de señalización de la actividad.

CONDICIONES SINGULARES

- Se permite más de una actividad comercial por parcela, sin necesidad de cambiar coeficientes de ponderación, si bien cada actividad tendrá que ocupar como mínimo en planta baja 100 $m^{2.}$ En el resto de nuevas ordenanzas no se permite más de una actividad por parcela.

CONJUNTOS INTEGRADOS:

- El grado IN-4 será siempre conjuntos integrados.
- En los conjuntos integrados se definen los accesos de vehículos industriales en superficie con un ancho mínimo de 4 metros para el acceso y otros 4 metros para la salida, pudiendo juntarse en un único acceso de 8 metros. Se definirán en proyectos las radios de giro de los vehículos de bomberos y se definirán las circulaciones.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC)				GRADO CASCO ANTIGUO (CA)
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Casco Antiguo de Fuente el Saz de Jarama, correspondiente a superficies del núcleo primitivo de población.			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana Cerrada (MC) con fachadas coincidentes con las alineaciones exteriores.			
ALINEACIONES	Alineación exterior: las definidas en el plano de alineaciones. Alineación interior: Se fija como fondo máximo una distancia paralela a la alineación exterior de 15m para todas las plantas.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima (1)	Se respetará la parcelación existente. 120 m^2 para nuevas segregaciones		
	Frente mínimo	Se respetará el existente. 7 m para nuevas segregaciones		
	Fondo	Máximo: 15 m. Mínimo: 8 m para nuevas segregaciones		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	Coincidente con la alineación oficial.	
		Linderos laterales	Edificación adosada	
		Lindero posterior	Para parcelas con fondo menor o igual a 15 m se admite el adosamiento sin apertura de huecos y con terminación similar a la fachada principal 3m para apertura de huecos	
		Edificaciones existentes		
	%Ocupación máxima	No se fija (será el resultado de aplicar e resto de los parámetros).		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	No se fija (será el resultado de aplicar e resto de los parámetros).(2)		
	Nº de plantas	Dos plantas sobre rasante más bajo cubierta. La planta bajo cubierta se podrá utilizar para vivienda, siempre que éstas queden vinculadas a las plantas inferiores y su acceso de zonas comunes se realice desde la planta inferior. (3)		
	Altura máxima cornisa	- General: 7,30 m en el punto más alto de cualquier fachada. (4) - Entorno BIC (Distancia del edificio a mas de 15 m): 6,50 m - Entorno BIC (Distancia del edificio a menos de 15 m): 6,00 m (5)		
	Altura máxima interior bajo cubierta	La altura máxima interior del bajo cubierta, tanto en el plano interior de la fachada delantera como en la fachada posterior será de un (1,00) metro desde el suelo acabado de esta planta hasta la cara inferior del forjado inclinado de techo.		
	Altura máxima de cumbrera	Será el resultado de aplicar la pendiente máxima de cubierta a la altura máxima de cornisa		

BOCM-20101204-10

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	**Grupo I, Residencial, Tipos 1 y 2, unifamiliar y multifamiliar.**
Uso compatible	- Grupo II, Tipo 1 industria taller, en situación I y en los locales que alguna vez hayan solicitado licencias de actividad, para ese uso, antes de la entrada en vigor del Plan General - Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y Oficinas, Categorías 1ª y 2ª, en situación B, C y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipos 3.1 y 3.2 Hostelería y Espectáculos, en situación B, C y E; 3.3, Recreativo (excepto discotecas y clubes de alterne en el uso recreativo de relación) en situación B, C y E; 3.4 y 3.5, Docente y Sanitario en situación B, C y E; 3.6 Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª en situación E; y para Vehículos en parking Categorías 1ª y 2ª, en situación I y E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª en situación B y C y todas las categorías en situación E. - Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de Infraestructura, Categoría 1ª en situación I. - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, Categoría 1ª y 2ª en situación I y E salvo subtipo 2.7 de administración pública que también se permitirá en situación B y C. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de aparcamiento subtipo 3.2. garaje, Categorías 1ª y 2ª, en situación I y E. - Grupo VI, espacios libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, sólo en situación D (doméstica) Categoría 1ª. - Grupo III, terciario, tipo 3, Equipamiento Lucrativo, categorías 3.4 y 3.5 Docente y Sanitario, en situación D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, Subtipo 3.2 garaje en situación I.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

(1) Se admitirán únicamente nuevas segregaciones con parcela mínima de 120 m^2 y si el frente de parcela es superior a 7 metros y el fondo superior a 8m, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianeras, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida. En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento

(2) Se mantiene la edificabilidad de 1,5 m2/m2 del planeamiento anterior (NN.SS.-88) en actuaciones concretas señaladas en la Memoria Justificativa (Estudios de Detalle, etc.) así como actuaciones futuras (Modificaciones Puntuales o revisiones del Planeamiento General).con el fin de que su asignación no suponga incremento de edificabilidad e incumplimiento del articulo 42.6.c de la Ley 9/2001

(3) Se exceptúan de la obligatoriedad de esta vinculación a las viviendas situadas exclusivamente bajo cubierta y ejecutadas antes de la Aprobación Definitiva del Plan General.

(4) La planta baja no elevará su suelo acabado más de 60 cm sobre las rasantes en ningún punto.

(5) La altura final se podrá justificar en función de la altura necesaria de la planta baja y el espesor de los forjados de planta. En este caso podrá ser de aplicación lo estipulado en el penúltimo párrafo del punto 4.2.1.2 del Catalogo de Bienes Protegidos.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC)	GRADO CASCO ANTIGUO (CA)

CONDICIONES ESTETICAS

Fachadas

- Se establecerá su composición y proporción de huecos conforme a los modelos tradicionales, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. El valor mínimo para la relación macizo/hueco será 1, cumpliéndose en cada fachada. La dimensión horizontal máxima del hueco en fachada a viario o espacio publico mantendrá la proporción respecto a la dimensión vertical de 2 a 3.
- No se utilizará ningún tipo de cuerpos salientes en fachada, salvo los balcones, siempre que los petos no sean macizos. La dimensión del balcón paralela a fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo un máximo de 0,35 m a cada lado, no pudiéndose formar balcones en huecos de ancho mayor de 2,00 metros. No se autorizan los miradores, ni en general, cuerpos volados cerrados ni cuerpos retranqueados (incluso retranqueo de portalones de garaje).
- El vuelo máximo del balcón será de 0,30 m y siempre que se retranquee 0,60 m del encintado de la acera. Su canto máximo será de 0,15 m, incluido solado, y se dispondrá, como mínimo, a 3 m de altura del encintado de acera.
- El alero máximo tendrá un vuelo máximo de 0,50 metros y un canto máximo de 0,12 metros.
- Las rejas de ventanas y las barandillas de balcones se realizaran con barrotes metálicos macizos y con predominio de la verticalidad.
- Las fachadas y medianerías vistas se tratarán con materiales y texturas acordes con los que históricamente se han empleado. Serán de enfoscados lisos (nunca a la tirolesa) con acabado de revoco en colores ocres claros o blancos.
- No se permitirá el uso del ladrillo visto en masa como acabado de fachadas, aunque si su uso como parte de la composición en dinteles, recercado de huecos, aristas, etc. y siempre empleando ladrillo de tejar y llagas rejuntadas con mortero de cal o cemento blanco. La utilización de Aparejo tipo toledano tendrá carácter excepcional.
- Se prohíben las carpinterías exteriores en colores chillones, anodinados y brillantes. Serán preferentemente de madera o aluminio lacado en colores oscuros (verde oscuro, marrón, rojo carruaje).
- La longitud máxima de solución de fachada será de 25,00 metros, debiendo proyectarse modificaciones en la solución adoptada para longitudes mayores de 25,00 metros.

Cubiertas

- Serán siempre inclinadas y acabadas con tejas cerámicas curvas, preferentemente reutilizadas, al menos en las piezas cobijas.
- La pendiente máxima de cubierta será de 30º =57,7% (26,57º=50% de la pendiente en el entorno BIC), con altura de cumbrera de 3,87 m desde la cornisa
- Las cubiertas arrancarán del borde del alero de canto 0,12 metros, no pudiendo elevarse verticalmente.
- Los canalones y bajantes serán metálicos y se dispondrán en el borde del alero.
- Las cubiertas no tendrán ningún elemento saliente respecto a la pendiente de la cubierta, en ninguno de sus paños (salvo las chimeneas de ventilación), no autorizándose las mansardas ni los casetones. Los paños serán siempre continuos en cada vertiente (sin cambios de pendiente, quebrados o resaltos)

BOCM-20101204-10

CONDICIONES SINGULARES

Generales

- No podrá abrirse ningún hueco de iluminación ni e ventilación a menos de tres metros enfrentado a la linde de otra propiedad. Cuando no exista patio de retranqueo trasero, mayor o igual a 8 metros, y en todo su ancho, las viviendas tendrán la consideración de vivienda exterior a la fachada principal.
- Se autorizan soluciones de ventanas inclinadas enrasadas con la pendiente de la cubierta y alineadas con los huecos de fachada. Con un ancho máximo de 80 cm.
- No se permitirán la instalación de aparatos de aire acondicionado o de antenas adosados a las fachadas ni sobre la envolvente del edificio, por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionados, situando los compresores en espacios exteriores ocultos desde el exterior.
- Se podrán autorizar ventanas entrantes en cubierta (ventanas encastradas), cuando el inicio de dicha terraza está separado al menos 2,00 metros del borde de la cornisa, asi como de las medianerías. Estas terrazas solo se podrán disponer en los paños de cubierta que no den a fachada situada en viario o espacio público y con el fin de disponer alguna ventana vertical en el bajocubierta, así como de situar en ellas los compresores de aire acondicionado o elementos comunes como antenas. El ancho máximo de estas terrazas será de 2,00 metros; estarán dispuestas a ejes de los huecos verticales de fachada; tendrán una separación mínima de 1,50 metros y la suma de sus anchos nunca contabilizará más de un 50 % de la longitud de cornisa del faldón de cubierta en el que se sitúan.
- Al menos el 50 % de la superficie no ocupada de las parcelas se ajardinará con especies arbóreas de bajo consumo hídrico y disponiendo de riego automático.
- Los edificios incluidos en el Casco Antiguo quedan eximidos de la obligación de instalar paneles de captación solar.
- Previo a la concesión de licencia se requerirá un certificado firmado por la Dirección Facultativa, por el promotor y la propiedad que indique que se compromete a proteger y conservar las cuevas o bodegas protegidas por la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico, que pudiesen aparecer durante la ejecución de la obra, notificando cualquier incidencia a la administración.

Entorno afectado por la declaración de BIC

- No se permitirán carteles con carcasa de plástico o luminosos sobre la fachada. Los rótulos podrían colocarse en el interior del hueco, bajo el dintel.
- No se autorizan tendederos en la fachada principal.
- No se consideran convenientes los semisótanos.
- Las actuaciones que se realicen dentro del este ámbito cumplirán con lo establecido en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en especial el Art. 32.2, así como el apartado 2.4 del Catalogo de Bienes Protegidos incluido en el tomo de Anexos del Plan General.

DOTACION DE APARCAMIENTO

- El Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación mínima de aparcamiento previa justificación de la imposibilidad del cumplimiento de esta dotación, en razón de los usos de los locales, del tipo de viviendas, de su situación urbana, anchura de calle, tráfico, etc. En todo caso, quedan eximidas las promociones inferiores a cuatro viviendas con una superficie total construida de planta baja inferior a 200 m2 o edificios en parcelas de frente inferior a 6,00 m.
- Se autoriza la posible sustitución, si fuese necesario, de la rampa por una plataforma elevadora, con un espacio previo en el interior de la parcela de 5 metros.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NNU.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC)			GRADO ENSANCHE (E)
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Primer ensanche con características similares, en cuanto a parcelación, a las del casco antiguo.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Manzana Cerrada (MC) con fachadas coincidentes con las alineaciones exteriores.		
ALINEACIONES	Alineación exterior: las definidas en el plano de alineaciones. Alineación interior: Se fija como fondo máximo una distancia paralela a la alineación exterior de 15m para todas las plantas.		
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	Se respetará la parcelación existente. 120 m^2 para nuevas segregaciones (1)	
	Frente mínimo	Se respetará el existente. 7 m para nuevas segregaciones	
	Fondo	Máximo: 15 m. Mínimo: 8 m para nuevas segregaciones	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	Coincidente con la alineación oficial.
		Linderos laterales	Edificación adosada
		Lindero posterior	Para parcelas con fondo menor o igual a 15 m se admite el adosamiento sin apertura de huecos y con terminación similar a la fachada principal 3m para apertura de huecos
		Edificaciones existentes	
	%Ocupación máxima	No se fija (será el resultado de aplicar e resto de los parámetros).	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	No se fija (será el resultado de aplicar e resto de los parámetros).(2)	
	Nº de plantas	Dos plantas sobre rasante más bajo cubierta. (3)	
	Altura máxima cornisa	7,30 m en el punto más alto de cualquier fachada.	
	Altura máxima interior bajo cubierta	La altura máxima interior del bajo cubierta, tanto en el plano interior de la fachada delantera como en la fachada posterior será de un (1,00) metro desde el suelo acabado de esta planta hasta la cara inferior del forjado inclinado de techo.	
	Altura máxima de cumbrera	Será el resultado de aplicar la pendiente máxima de cubierta a la altura máxima de cornisa	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	**Grupo I, Residencial, Tipos 1 y 2, unifamiliar y multifamiliar.**
Uso compatible	- Grupo II, Tipo 1 industria taller, en situación I y en los locales que alguna vez hayan solicitado licencias de actividad, para ese uso, antes de la entrada en vigor del Plan General - Grupo III, Terciario, Tipos 1 y 2, Comercial y Oficinas, Categorías 1ª y 2ª, en situación B, C y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipos 3.1 y 3.2 Hostelería y Espectáculos, en situación B, C y E; 3.3, Recreativo (excepto discotecas y clubes de alterne en el uso recreativo de relación) en situación B, C y E; 3.4 y 3.5, Docente y Sanitario en situación B, C y E; 3.6 Bienestar Social, en Categorías 1ª y 2ª en situación E; y para Vehículos en parking Categorías 1ª y 2ª, en situación I y E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª en situación B y C y todas las categorías en situación E. - Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de Infraestructura, Categoría 1ª en situación I. - Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, Categoría 1ª y 2ª en situación I y E salvo subtipo 2.7 de administración pública que también se permitirá en situación B y C. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de aparcamiento subtipo 3.2. garaje, Categorías 1ª y 2ª, en situación I y E. - Grupo VI, espacios libres.

BOCM-20101204-10

Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, sólo en situación D (doméstica) Categoría 1ª. - Grupo III, terciario, tipo 3, Equipamiento Lucrativo, categorías 3.4 y 3.5 Docente y Sanitario, en situación D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, Subtipo 3.2 garaje en situación I.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

(1) Se admitirán únicamente nuevas segregaciones con parcela mínima de 120 m^2 y si el frente de parcela es superior a 7 metros y el fondo superior a 8m, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianeras, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida. En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento

(2) Se mantiene la edificabilidad de 1,5 m2/m2 del planeamiento anterior (NN.SS.-88) en actuaciones concretas señaladas en la Memoria Justificativa (Estudios de Detalle, etc.) así como actuaciones futuras (Modificaciones Puntuales o revisiones del Planeamiento General).con el fin de que su asignación no suponga incremento de edificabilidad e incumplimiento del articulo 42.6.c de la Ley 9/2001

(3) La planta bajo cubierta no tendrá que estar vinculada a la planta inferior, pero en este caso será obligatoria la existencia de ascensor accesible desde los espacios comunes del edificio

BOCM-20101204-10

ORDENANZA DE MANZANA CERRADA (MC)	GRADO ENSANCHE (E)

CONDICIONES ESTETICAS

Fachadas

- Se establecerá su composición y proporción de huecos conforme a los modelos tradicionales, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. El valor mínimo para la relación macizo/hueco será 1, cumpliéndose en cada fachada. La dimensión horizontal máxima del hueco en fachada a viario o espacio publico mantendrá la proporción respecto a la dimensión vertical de 2 a 3.
- No se utilizará ningún tipo de cuerpos salientes en fachada, salvo los balcones, siempre que los petos no sean macizos. La dimensión del balcón paralela a fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo un máximo de 0,35 m a cada lado, no pudiéndose formar balcones en huecos de ancho mayor de 2,00 metros. No se autorizan los miradores, ni en general, cuerpos volados cerrados ni cuerpos retranqueados (incluso retranqueo de portalones de garaje).
- El vuelo máximo del balcón será de 0,30 m y siempre que se retranquee 0,60 m del encintado de la acera. Su canto máximo será de 0,15 m, incluido solado, y se dispondrá, como mínimo, a 3 m de altura del encintado de acera.
- El alero máximo tendrá un vuelo máximo de 0,50 metros y un canto máximo de 0,12 metros.
- Las rejas de ventanas y las barandillas de balcones se realizaran con barrotes metálicos macizos y con predominio de la verticalidad.
- Las fachadas serán de enfoscados lisos (nunca a la tirolesa) con acabado de revoco y colores terrosos. Se permitirá el uso del ladrillo visto de tejar y llagas rejuntadas con mortero de cal o con cemento blanco. La utilización de Aparejo tipo Toledano tendrá carácter excepcional.
- Las carpinterías exteriores no serán brillantes ni de aluminio en su color.

Cubiertas

- Serán siempre inclinadas y acabadas con tejas cerámicas curvas, preferentemente reutilizadas, al menos en las piezas cobijas. Además se podrá utilizar la teja mixta o plana, siempre que sea cerámica y d color terracota.
- La pendiente máxima de cubierta será de 30º =57,7% (26,57º=50% de la pendiente en el entorno BIC), con altura de cumbrera de 3,87 m desde la cornisa
- Las cubiertas arrancarán del borde del alero de canto 0,12 metros, no pudiendo elevarse verticalmente.
- Los canalones y bajantes serán metálicos y se dispondrán en el borde del alero.
- Las cubiertas no tendrán ningún elemento saliente respecto a la pendiente de la cubierta, en ninguno de sus paños (salvo las chimeneas de ventilación), no autorizándose las mansardas ni los casetones. Los paños serán siempre continuos en cada vertiente (sin cambios de pendiente, quebrados o resaltos)

BOCM-20101204-10

CONDICIONES SINGULARES

Generales

- No podrá abrirse ningún hueco de iluminación ni e ventilación a menos de tres metros enfrentado a la linde de otra propiedad. Cuando no exista patio de retranqueo trasero, mayor o igual a 8 metros, y en todo su ancho, las viviendas tendrán la consideración de vivienda exterior a la fachada principal.
- No se permitirán la instalación de aparatos de aire acondicionado o de antenas adosados a las fachadas ni sobre la envolvente del edificio, por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionados, situando los compresores en espacios exteriores ocultos desde el exterior.
- Se podrán autorizar ventanas entrantes en cubierta (ventanas encastradas), cuando el inicio de dicha terraza está separado al menos 2,00 metros del borde de la cornisa, asi como de las medianerías. Estas terrazas solo se podrán disponer en los paños de cubierta que no den a fachada situada en viario o espacio público y con el fin de disponer alguna ventana vertical en el bajocubierta, así como de situar en ellas los compresores de aire acondicionado o elementos comunes como antenas. El ancho máximo de estas terrazas será de 2,00 metros; estarán dispuestas a ejes de los huecos verticales de fachada; tendrán una separación mínima de 1,50 metros y la suma de sus anchos nunca contabilizará más de un 50 % de la longitud de cornisa del faldón de cubierta en el que se sitúan.
- Solo se permiten buhardas cuberitas a 3 aguas, que ocupen un máximo de un 40 % de la longitud de cornisa del faldón de cubierta en el que se sitúen y siempre que su composición se alinee con los huecos de fachada. El ancho máximo, medido por el exterior será de 2,00 metros, debiendo dejar entre dos de ellas, o entre una y un lindero, una separación igual o mayor a la buharda o a la más ancha de las dos buhardas. Su fachada no se podrá situar a menos de 1,50 metros de la cornisa o 1,00 metros desde la fachada y su cubierta nunca podrá ser más alta que la cumbrera del edifico.
- Al menos el 50 % de la superficie no ocupada de las parcelas se ajardinará con especies arbóreas de bajo consumo hídrico y disponiendo de riego automático.

DOTACION DE APARCAMIENTO

- Para el caso de actividades comérciales con superficies superiores a los 240 m^2, se condicionará el funcionamiento de la actividad a la existencia de las plazas mínimas que obliga la normativa, pudiendo concertar el uso de estas plazas en garaje-aparcamiento de entidades privadas o bien acogerse a las de titularidad municipal que el Ayuntamiento pondrá a disposición de los titulares de las actividades, suscribiendo para ello oportunos contratos de alquiler que cubran los horarios comerciales y de oficina. En este grado MC-E, la exigencia de aparcamiento podrá ser eximida o reducida cuando se justifique a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la imposibilidad técnica para ubicar el aparcamiento en la parcela, no siendo de obligatorio el cumplimiento para promociones inferiores a tres viviendas.
- Se autoriza la posible sustitución, si fuese necesario, de la rampa por una plataforma elevadora, con un espacio previo en el interior de la parcela de 5 metros.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM)				**GRADO RM-1**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinadas a varias viviendas bien libre o de protección publica. Grado 1 = Ubicación General			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta (AB) y Aislada o Adosada (AS, AD)			
ALINEACIONES	Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	---		
	Frente mínimo	---		
	Fondo mínimo.	---		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	3m (1) (2)	
		Linderos laterales	3m (3)	
		Lindero posterior	3m	
		Edificios dentro de la misma parcela	Tipología Aislada; separación mín. entre edificios = 6,00 m	
	%Ocupación máxima	60% la planta ático tendrá una ocupación máxima del 30% de la superficie de la parcela.		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	$1{,}20 m^2/m^2$		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	10,20 m a cornisa	B+I+A	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación I y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación B, C y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2. Hostelería de restauración en situación I y E - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3. recreativo, deportivo y de relación para bares y cafeterías, en situación B y C. El deportivo también puede estar en situación I y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. docente, 3.5 Sanitario y 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación B y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking publico, situación I y E - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Categorías 1ª y 2ª en situación I, C y E; y categoría 3ª y 4ª en situación E - Grupo V, Servicios, Tipo 1, servicios de infraestructura, en situación I - Grupo V, Servicios, Tipo 2, servicios urbanos, en situación I, B y E - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1° y situación I+D. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipo 3.2 garaje, en situación I.
Uso prohibido	El resto de usos.

BOCM-20101204-10

Todos los usos compatibles exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común de los edificios divisibles

(1) En el caso de la tipología de terciario multifamiliar (locales comerciales en planta baja y viviendas en planta primera), el frente a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario publico y con sus mismos criterios técnicos

(2) Los áticos siempre tendrán, al menos una fachada retranqueada, que será la que linde con el exterior de la parcela.

(3) Cuando el retranqueo a lindero sea de al menos 4 metros, dará por cumplida la condición de vivienda exterior siempre que se garantice por ordenanza o acuerdo, un retranqueo similar en la parcela colindante.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM)	GRADO RM-1

CONDICIONES ESTETICAS

- **Con carácter general para todos los nuevos desarrollos.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones..
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.
- Quedan expresamente prohibidas soluciones de cubierta mixta, es decir inclinadas con zonas planas, sin perjuicio de la autorización de las terrazas de cubierta que se regulan con carácter general. Se permiten las cubiertas planas en todas sus alturas, con el fin de crear tipologías de viviendas que disfruten de terrazas descubiertas. Las terrazas descubiertas transitables dispondrán de ajardinamiento en un 20% de su superficie, salvo que sean viviendas de Protección Pública.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Utilización preferentemente de cubierta inclinada.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores).
- Se dispondrá de una superficie mínima de ajardinamiento en cada parcela (50 % de la superficie libre)
- Se desarrollará una normativa en los Planes Parciales para el vallado exterior en el que la parte superior sea vegetal

CONDICIONES SINGULARES

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 70 m, y en línea curva de 90 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.
- No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado o antenas adosados a la fachada, por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado.

.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM)				GRADO RM-2
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinadas a varias viviendas bien libres o de protección publica. Grado 2 = Ubicación exclusiva en las vías principales (consideradas como redes generales de infraestructuras). Su ubicación también puede estar definida de forma orientativa en el Plan Geberal como de alta densidad o de usos terciarios, con le mismo fin anterior o con el de generar pantallas acústicas edificatorias con las actuales carreteras.			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta (AB) y Aislada o Adosada (AS, AD)			
ALINEACIONES	Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	---		
	Frente mínimo	---		
	Fondo mínimo.	---		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	4m (1) (2)	
		Linderos laterales	4m (3)	
		Lindero posterior	4m	
		Edificios dentro de la misma parcela	Tipología Aislada; separación mín. entre edificios = 8,00 m	
	%Ocupación máxima	60% la planta ático tendrá una ocupación máxima del 30% de la superficie de la parcela.		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	1,75 m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	13,20 m a cornisa	B+II+A	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación I y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación B, C y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2. Hostelería de restauración en situación I y E - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3. recreativo, deportivo y de relación para bares y cafeterías, en situación B y C. El deportivo también puede estar en situación I y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. docente, 3.5 Sanitario y 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación B y E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking publico, situación I y E - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Categorías 1ª y 2ª en situación I, C y E; y categoría 3ª y 4ª en situación E - Grupo V, Servicios, Tipo 1, servicios de infraestructura, en situación I - Grupo V, Servicios, Tipo 2, servicios urbanos, en situación I, B y E - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1° y situación I+D. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipo 3.2 garaje, en situación I.

BOCM-20101204-10

Uso prohibido	El resto de usos.
Todos los usos compatibles exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al acceso común de los edificios divisibles	

(1) En el caso de la tipología de terciario multifamiliar (locales comerciales en planta baja y viviendas en planta primera), el frente a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario publico y con sus mismos criterios técnicos

(2) Los áticos siempre tendrán, al menos una fachada retranqueada, que será la que linde con el exterior de la parcela.

(3) Cuando el retranqueo a lindero sea de al menos 4 metros, dará por cumplida la condición de vivienda exterior siempre que se garantice por ordenanza o acuerdo, un retranqueo similar en la parcela colindante.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM)	GRADO RM-2

CONDICIONES ESTETICAS

- **Con carácter general para todos los nuevos desarrollos.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones..
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.
- Quedan expresamente prohibidas soluciones de cubierta mixta, es decir inclinadas con zonas planas, sin perjuicio de la autorización de las terrazas de cubierta que se regulan con carácter general. Se permiten las cubiertas planas en todas sus alturas, con el fin de crear tipologías de viviendas que disfruten de terrazas descubiertas. Las terrazas descubiertas transitables dispondrán de ajardinamiento en un 20% de su superficie, salvo que sean viviendas de Protección Pública.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Utilización preferentemente de cubierta inclinada.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores).
- Se dispondrá de una superficie mínima de ajardinamiento en cada parcela (50 % de la superficie libre)
- Se desarrollará una normativa en los Planes Parciales para el vallado exterior en el que la parte superior sea vegetal

CONDICIONES SINGULARES

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 70 m, y en línea curva de 90 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.
- No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado o antenas adosados a la fachada, por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)			**GRADO RU-1**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar. En el suelo urbano consolidado corresponde a las zonas ya desarrolladas a la entrada en vigor del presente Plan General. (1)		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada (AD).		
ALINEACIONES	Alineación exterior:	En las urbanizaciones se respetaran las alineaciones exteriores sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución, Actuaciones Edificatorias o Estudios de Detalle previsto por el PG. En el resto de suelo urbanizable, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación	
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	125m^2	
	Frente mínimo	5m	
	Fondo mínimo	---	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	3m
		Linderos laterales	3 m (2)
		Lindero posterior	3m
	%Ocupación máxima	60%	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,70m^2/m^2	
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	- 6,50 m a cornisa. - 7,00 m en el caso de garaje en planta sótano o semisótano. (3) - 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta (con las condiciones del apartado 5.5.2). (4)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2 Hostelería y 3.3. Recreativo, en situación E, Exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4).. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos: 1.1. Religioso; 1.2. Sanitario; 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social; en Categorías 1ª y 2ª; 1.5. Educativo; 1.6. de Ocio y Relación; 1.7. Deportivo, en situación E. - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura. - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial (excepto alimentación), en Categoría 1° y situación B+C.. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación C+D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipos 3.1 y 3.2.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

BOCM-20101204-10

(1) Para nuevas parcelaciones en suelo urbanizable, sólo se autorizará el grado RU-1 para viviendas unifamiliares de protección pública menor a 110 m^2 construidos (VPPB) y con agrupación de parcelas deberán disponerse de 50 m^2 más de zonas comunes (175 m^2 por vivienda), no autorizándose este grado para viviendas libres, ni protegidas de más de 110 m^2 construidos (VPPL).

(2) En los casos de edificaciones adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir. También se podrán suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

(3) En el caso del ámbito delimitado por el entorno de la Ermita de la Soledad, inmueble declarado BIC en al categoría de Monumento, la altura máxima de cornisa será de 6,5 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la cornisa.

(4) En urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será dos plantas más bajocubierta, con una altura máxima de 10 m de altura máxima de cumbrera con la condiciones de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1. Cáp. 5 NN.UU.

CONDICIONES ESTETICAS

- **Con carácter general para cualquier desarrollo.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, disponiendo arbolado que filtre el impacto de las edificaciones.
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Las cubiertas serán inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose para las nuevas edificaciones las de color negro o pizarra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º sexagesimales (57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 m. de altura (7,00m. de altura de cornisa más 0,30 m. de forjado) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 m. de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.
- Se permitirán cubiertas diferentes a las fijadas cuando las promociones abarquen una manzana completa o se justifique que queda dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.
- Se conectarán las aguas de la cuberita a la red separativa de aguas pluviales cuando la urbanización disponga de red separativa.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Se definirá el vallado exterior en el proyecto, en el que el acabado de la parte superior será vegetal.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores)
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, si bien, se podrán autorizar cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para las cubiertas en los desarrollos fuera de ZEPA

CONDICIONES SINGULARES

- Para edificaciones adosadas en distintas parcelas segregables se permitirá un frente máximo de 8 viviendas, a partir de las cuales se deberá disponer de retranqueos laterales, o viario, o calle peatonal, con un ancho mínimo de 6,00 metros.
- En los conjuntos integrados (Vivienda unifamiliar con superficie común vinculada. (10.4.4 Cap 10 NN.UU)) el numero máximo de viviendas o parcelas, que conformen un frente máximo, será de 12

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)			GRADO RU-2
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar. En el suelo urbano consolidado corresponde a las zonas ya desarrolladas a la entrada en vigor del presente Plan General.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta (AB), Adosada y Pareada (AD y PA). Se permiten los Conjuntos integrados (10.4.4 Cap 10 NN.UU)		
ALINEACIONES	Alineación exterior:	En las urbanizaciones se respetaran las alineaciones exteriores sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución, Actuaciones Edificatorias o Estudios de Detalle previsto por el PG. En el resto de suelo urbanizable, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación	
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	250m^2 (1)	
	Frente mínimo	6m	
	Fondo mínimo	---	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	3m
		Linderos laterales	3m (2)
		Lindero posterior	3m
	%Ocupación máxima	40%	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	- 0,60 m^2/m^2. - 0,50 m^2/m^2 RU-2.S en el suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del presente Plan General salvo en las AE y ED	
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	- 6,5 m a cornisa. - 7,00 m en el caso de garaje en planta sótano o semisótano. (3) - 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta (con las condiciones del apartado 5.5.2). (4)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2 Hostelería y 3.3. Recreativo, en situación E, Exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4).. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos: 1.1. Religioso; 1.2. Sanitario; 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social; en Categorías 1ª y 2ª; 1.5. Educativo; 1.6. de Ocio y Relación; 1.7. Deportivo, en situación E. - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura. - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial (excepto alimentación), en Categoría 1° y situación B+C.. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación C+D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipos 3.1 y 3.2.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

BOCM-20101204-10

(1) Para las viviendas unifamiliares protegidas de mas de 110 m^2 construidos (VPPL) se podrá aplicar la ordenanza RU-2 con parcela mínima de 200 m2

(2) En los casos de edificaciones adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir. También se podrán suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

(3) En el caso del ámbito delimitado por el entorno de la Ermita de la Soledad, inmueble declarado BIC en al categoría de Monumento, la altura máxima de cornisa será de 6,5 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la cornisa.

(4) En urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será dos plantas más bajocubierta, con una altura máxima de 10 m de altura máxima de cumbrera con la condiciones de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1. Cáp. 5 NN.UU.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)	GRADO RU-2

CONDICIONES ESTETICAS

- **Con carácter general para cualquier desarrollo.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, disponiendo arbolado que filtre el impacto de las edificaciones.
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Las cubiertas serán inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose para las nuevas edificaciones las de color negro o pizarra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º sexagesimales (57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 m. de altura (7,00m. de altura de cornisa más 0,30 m. de forjado) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 m. de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.
- Se permitirán cubiertas diferentes a las fijadas cuando las promociones abarquen una manzana completa o se justifique que queda dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.
- Se conectarán las aguas de la cuberita a la red separativa de aguas pluviales cuando la urbanización disponga de red separativa.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Se definirá el vallado exterior en el proyecto, en el que el acabado de la parte superior será vegetal.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores)
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, si bien, se podrán autorizar cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para las cubiertas en los desarrollos fuera de ZEPA

CONDICIONES SINGULARES

- Para edificaciones adosadas en distintas parcelas segregables se permitirá un frente máximo de 8 viviendas, a partir de las cuales se deberá disponer de retranqueos laterales, o viario, o calle peatonal, con un ancho mínimo de 6,00 metros.
- En los conjuntos integrados (Vivienda unifamiliar con superficie común vinculada. (10.4.4 Cap 10 NN.UU)) el numero máximo de viviendas o parcelas, que conformen un frente máximo, será de 12

AMBITOS ESPECIFICOS

- En el borde exterior del suelo urbano se localizan tres ámbitos cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el Apartado 10.4.9 del Capitulo 10 de las NN.UU:

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)			**GRADO RU-3**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar. En el suelo urbano consolidado corresponde a las zonas ya desarrolladas a la entrada en vigor del presente Plan General.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada y Pareada (AD y PA) Se permiten los Conjuntos integrados (10.4.4 Cap 10 NN.UU)		
ALINEACIONES	Alineación exterior:	En las urbanizaciones se respetaran las alineaciones exteriores sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución, Actuaciones Edificatorias o Estudios de Detalle previsto por el PG. En el resto de suelo urbanizable, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación	
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	300m^2	
	Frente mínimo	9m	
	Fondo mínimo	---	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	3m
		Linderos laterales	3m (1).
		Lindero posterior	3m
	%Ocupación máxima	35%	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,60 m^2/m^2	
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	- 6,5 m a cornisa. - 7,00 m en el caso de garaje en planta sótano o semisótano. (2) - 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta (con las condiciones del apartado 5.5.2). (3)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2 Hostelería y 3.3. Recreativo, en situación E, Exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4).. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos: 1.1. Religioso; 1.2. Sanitario; 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social; en Categorías 1ª y 2ª; 1.5. Educativo; 1.6. de Ocio y Relación; 1.7. Deportivo, en situación E. - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura. - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial (excepto alimentación), en Categoría 1° y situación B+C.. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación C+D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipos 3.1 y 3.2.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

BOCM-20101204-10

(1) En los casos de edificaciones adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir. También se podrán suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

(2) En el caso del ámbito delimitado por el entorno de la Ermita de la Soledad, inmueble declarado BIC en al categoría de Monumento, la altura máxima de cornisa será de 6,5 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la cornisa.

(3) En urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será dos plantas más bajocubierta, con una altura máxima de 10 m de altura máxima de cumbrera con la condiciones de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1. Cáp. 5 NN.UU.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)	GRADO RU-3

CONDICIONES ESTETICAS

- **Con carácter general para cualquier desarrollo.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, disponiendo arbolado que filtre el impacto de las edificaciones.
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Las cubiertas serán inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose para las nuevas edificaciones las de color negro o pizarra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º sexagesimales (57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 m. de altura (7,00m. de altura de cornisa más 0,30 m. de forjado) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 m. de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.
- Se permitirán cubiertas diferentes a las fijadas cuando las promociones abarquen una manzana completa o se justifique que queda dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.
- Se conectarán las aguas de la cuberita a la red separativa de aguas pluviales cuando la urbanización disponga de red separativa.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Se definirá el vallado exterior en el proyecto, en el que el acabado de la parte superior será vegetal.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores)
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, si bien, se podrán autorizar cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para las cubiertas en los desarrollos fuera de ZEPA

CONDICIONES SINGULARES

- Para edificaciones adosadas en distintas parcelas segregables se permitirá un frente máximo de 8 viviendas, a partir de las cuales se deberá disponer de retranqueos laterales, o viario, o calle peatonal, con un ancho mínimo de 6,00 metros.
- En los conjuntos integrados (Vivienda unifamiliar con superficie común vinculada. (10.4.4 Cap 10 NN.UU)) el numero máximo de viviendas o parcelas, que conformen un frente máximo, será de 12

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)			**GRADO RU-4**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar. En el suelo urbano consolidado corresponde a las zonas ya desarrolladas a la entrada en vigor del presente Plan General.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Pareada y Aislada (PA y AS). Se permiten los Conjuntos integrados (10.4.4 Cap 10 NN.UU)		
ALINEACIONES	Alineación exterior:	Las definidas en el plano de alineaciones y por los respectivos Planes Parciales.	
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	500m^2	
	Frente mínimo	12m	
	Fondo mínimo	---	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	3m
		Linderos laterales	3m (1).
		Lindero posterior	3m
	%Ocupación máxima	30%	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,35 m^2/m^2	
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	- 6,5 m a cornisa. - 7,00 m en el caso de garaje en planta sótano o semisótano. (2) - 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta (con las condiciones del apartado 5.5.2). (3)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2 Hostelería y 3.3. Recreativo, en situación E, Exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4).. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos: 1.1. Religioso; 1.2. Sanitario; 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social; en Categorías 1ª y 2ª; 1.5. Educativo; 1.6. de Ocio y Relación; 1.7. Deportivo, en situación E. - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura. - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial (excepto alimentación), en Categoría 1° y situación B+C.. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación C+D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipos 3.1 y 3.2.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

BOCM-20101204-10

(1) En los casos de edificaciones pareadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

(2) En el caso del ámbito delimitado por el entorno de la Ermita de la Soledad, inmueble declarado BIC en al categoría de Monumento, la altura máxima de cornisa será de 6,5 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la cornisa.

(3) En urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será dos plantas más bajocubierta, con una altura máxima de 10 m de altura máxima de cumbrera con la condiciones de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1. Cáp. 5 NN.UU.

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)	**GRADO RU-4**
CONDICIONES ESTETICAS	

- **Con carácter general para cualquier desarrollo.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, disponiendo arbolado que filtre el impacto de las edificaciones.
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Las cubiertas serán inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose para las nuevas edificaciones las de color negro o pizarra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º sexagesimales (57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 m. de altura (7,00m. de altura de cornisa más 0,30 m. de forjado) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 m. de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.
- Se permitirán cubiertas diferentes a las fijadas cuando las promociones abarquen una manzana completa o se justifique que queda dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.
- Se conectarán las aguas de la cuberita a la red separativa de aguas pluviales cuando la urbanización disponga de red separativa.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Se definirá el vallado exterior en el proyecto, en el que el acabado de la parte superior será vegetal.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores)
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, si bien, se podrán autorizar cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para las cubiertas en los desarrollos fuera de ZEPA

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)			**GRADO RU-5**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar. En el suelo urbano consolidado corresponde a las zonas ya desarrolladas a la entrada en vigor del presente Plan General.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Pareada y Aislada (PA y AS). Se permiten los Conjuntos integrados (10.4.4 Cap 10 NN.UU)		
ALINEACIONES	Alineación exterior:	Las definidas en el plano de alineaciones y por los respectivos Planes Parciales.	
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	700m^2	
	Frente mínimo	15m	
	Fondo mínimo	---	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	4m
		Linderos laterales	4m (1)
		Lindero posterior	4m
	%Ocupación máxima	25%	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,30m^2/m^2	
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	- 6,5 m a cornisa. - 7,00 m en el caso de garaje en planta sótano o semisótano. (2) - 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta (con las condiciones del apartado 5.5.2). (3)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2 Hostelería y 3.3. Recreativo, en situación E, Exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4).. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos: 1.1. Religioso; 1.2. Sanitario; 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social; en Categorías 1ª y 2ª; 1.5. Educativo; 1.6. de Ocio y Relación; 1.7. Deportivo, en situación E. - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura. - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial (excepto alimentación), en Categoría 1° y situación B+C.. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación C+D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipos 3.1 y 3.2.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

BOCM-20101204-10

(1) En los casos de edificaciones pareadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir.

(2) En el caso del ámbito delimitado por el entorno de la Ermita de la Soledad, inmueble declarado BIC en al categoría de Monumento, la altura máxima de cornisa será de 6,5 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la cornisa.

(3) En urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será dos plantas más bajocubierta, con una altura máxima de 10 m de altura máxima de cumbrera con la condiciones de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1. Cáp. 5 NN.UU.

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)	**GRADO RU-5**
CONDICIONES ESTETICAS	

- **Con carácter general para cualquier desarrollo.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, disponiendo arbolado que filtre el impacto de las edificaciones.
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Las cubiertas serán inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose para las nuevas edificaciones las de color negro o pizarra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º sexagesimales (57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 m. de altura (7,00m. de altura de cornisa más 0,30 m. de forjado) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 m. de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.
- Se permitirán cubiertas diferentes a las fijadas cuando las promociones abarquen una manzana completa o se justifique que queda dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.
- Se conectarán las aguas de la cuberita a la red separativa de aguas pluviales cuando la urbanización disponga de red separativa.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Se definirá el vallado exterior en el proyecto, en el que el acabado de la parte superior será vegetal.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores)
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, si bien, se podrán autorizar cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para las cubiertas en los desarrollos fuera de ZEPA

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)			**GRADO RU-6**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar. En el suelo urbano consolidado corresponde a las zonas ya desarrolladas a la entrada en vigor del presente Plan General.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada (AS). Se permiten los Conjuntos integrados (10.4.4 Cap 10 NN.UU)		
ALINEACIONES	Alineación exterior:	Las definidas en el plano de alineaciones y por los respectivos Planes Parciales.	
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	1.000m^2	
	Frente mínimo	20m	
	Fondo mínimo	---	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	5m
		Linderos laterales	5m
		Lindero posterior	5m
	%Ocupación máxima	20%	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,30m^2/m^2	
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	- 6,5 m a cornisa. - 7,00 m en el caso de garaje en planta sótano o semisótano. (1) - 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta (con las condiciones del apartado 5.5.2). (2)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2 Hostelería y 3.3. Recreativo, en situación E, Exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4).. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos: 1.1. Religioso; 1.2. Sanitario; 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social; en Categorías 1ª y 2ª; 1.5. Educativo; 1.6. de Ocio y Relación; 1.7. Deportivo, en situación E. - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura. - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial (excepto alimentación), en Categoría 1° y situación B+C.. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación C+D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipos 3.1 y 3.2.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

BOCM-20101204-10

(1) En el caso del ámbito delimitado por el entorno de la Ermita de la Soledad, inmueble declarado BIC en al categoría de Monumento, la altura máxima de cornisa será de 6,5 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la cornisa.

(2) En urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será dos plantas más bajocubierta, con una altura máxima de 10 m de altura máxima de cumbrera con la condiciones de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1. Cáp. 5 NN.UU.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)	GRADO RU-6

CONDICIONES ESTETICAS

- **Con carácter general para cualquier desarrollo.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, disponiendo arbolado que filtre el impacto de las edificaciones.
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Las cubiertas serán inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose para las nuevas edificaciones las de color negro o pizarra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º sexagesimales (57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 m. de altura (7,00m. de altura de cornisa más 0,30 m. de forjado) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 m. de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.
- Se permitirán cubiertas diferentes a las fijadas cuando las promociones abarquen una manzana completa o se justifique que queda dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.
- Se conectarán las aguas de la cuberita a la red separativa de aguas pluviales cuando la urbanización disponga de red separativa.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Se definirá el vallado exterior en el proyecto, en el que el acabado de la parte superior será vegetal.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores)
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, si bien, se podrán autorizar cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para las cubiertas en los desarrollos fuera de ZEPA

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)			**GRADO RU-7**
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar. En el suelo urbano consolidado corresponde a las zonas ya desarrolladas a la entrada en vigor del presente Plan General.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada (AS). Se permiten los Conjuntos integrados (10.4.4 Cap 10 NN.UU)		
ALINEACIONES	Alineación exterior:	Las definidas en el plano de alineaciones y por los respectivos Planes Parciales.	
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	2.000m^2	
	Frente mínimo	25m	
	Fondo mínimo		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	Retranqueo a	Calle	7m
		Linderos laterales	7m
		Lindero posterior	7m
	%Ocupación máxima	15%	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,20m^2/m^2	
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	- 6,5 m a cornisa. - 7,00 m en el caso de garaje en planta sótano o semisótano. (1) - 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta (con las condiciones del apartado 5.5.2). (2)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.
Uso compatible	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2 Hostelería y 3.3. Recreativo, en situación E, Exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4). - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes (Plan de Implantación del Uso – apartado 4.3.2 del Capitulo 4).. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación E. - Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos: 1.1. Religioso; 1.2. Sanitario; 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social; en Categorías 1ª y 2ª; 1.5. Educativo; 1.6. de Ocio y Relación; 1.7. Deportivo, en situación E. - Grupo V, servicios, tipo 1, servicios de infraestructura. - Grupo VI, Espacios Libres.
Uso complementario	- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial (excepto alimentación), en Categoría 1° y situación B+C.. - Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D. - Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación C+D. - Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipos 3.1 y 3.2.
Uso prohibido	El resto de usos y Categorías.

BOCM-20101204-10

(1) En el caso del ámbito delimitado por el entorno de la Ermita de la Soledad, inmueble declarado BIC en al categoría de Monumento, la altura máxima de cornisa será de 6,5 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la cornisa.

(2) En urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será dos plantas más bajocubierta, con una altura máxima de 10 m de altura máxima de cumbrera con la condiciones de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1. Cáp. 5 NN.UU.

BOCM-20101204-10

ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU)	GRADO RU-7

CONDICIONES ESTETICAS

- **Con carácter general para cualquier desarrollo.**

- La superficie no ocupada por la edificación se ajardinará al menos en un 50% de esta superficie libre, disponiendo arbolado que filtre el impacto de las edificaciones.
- Las zonas verdes dispondrán de red de riego por goteo.
- Las cubiertas serán inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose para las nuevas edificaciones las de color negro o pizarra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º sexagesimales (57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 m. de altura (7,00m. de altura de cornisa más 0,30 m. de forjado) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 m. de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.
- Se permitirán cubiertas diferentes a las fijadas cuando las promociones abarquen una manzana completa o se justifique que queda dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.
- Se conectarán las aguas de la cuberita a la red separativa de aguas pluviales cuando la urbanización disponga de red separativa.

- **Para desarrollos en ZEPA**

- No se admitirá la utilización de materiales brillantes ni en carpintería, ni en fachada, ni en cubiertas.
- Se definirá el vallado exterior en el proyecto, en el que el acabado de la parte superior será vegetal.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en topas las viviendas con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores)
- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, si bien, se podrán autorizar cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para las cubiertas en los desarrollos fuera de ZEPA

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL (TC)				GRADO TC-1
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Extensivo			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y Aislada (AB y AS)			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación o las definidas en los planos como "área de movimiento de la edificación" pudiendo retranquearse la edificación respecto a dicha alineación.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	2.000m^2		
	Frente mínimo	30 m		
	Fondo mínimo	40 m		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)	Retranqueo a	Calle	10m	
		Linderos laterales	10 m	
		Lindero posterior	10 m	
	%Ocupación máxima	35%		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,40 m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	8m	2 plantas	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- **Grupo III, terciario, tipos 1 y 2, comercial y oficinas, en todas sus categorías.**
Uso compatible	- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos: 3.1, de espectáculos; 3.2 de hostelería y 3.3, recreativo; 3.4, docente: guardería y 3.7, para vehículos, en situación B y E - Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, en todos sus subtipos y categorías. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, subtipo 2.7, de administración publica. - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.
Uso complementario	- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela de mas de 10.000 m2 o con mas de 3.000 m2 construidos, con una limitación de superficie de una vivienda de 150 m2 construidos. - Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructura. - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos y expresamente los del grupo III industriales, tipo 6 industria especial.

CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES
Se respetarán las condiciones de Protección del Capitulo 7 de la NN.UU. salvo que en este grado la cubierta será plana con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones vistas sobre la misma ni en la fachada del edificio.

BOCM-20101204-10

CONDICIONES SINGULARES

CONJUNTOS INTEGRADOS.

Se permiten para este grado, con una superficie mínima de ocupación para edificaciones o locales independientes de 600 m2, si bien podrá ubicarse más de un uso o actividad por local en la división horizontal.

Se mancomunaran los servicios y aparcamientos.

Se definirán los accesos de vehículos de transporte de mercancías y privados. Se definirán en proyecto los radios de giro de los vehículos de bomberos, así como la totalidad de las circulaciones.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle.

(1) Se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe con un proyecto único de ejecución simultanea.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL (TC)				GRADO TC-2
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Terciario Comercial de Ensanche			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y Aislada (AB y AS)			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación o las definidas en los planos como "área de movimiento de la edificación" pudiendo retranquearse la edificación respecto a dicha alineación.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	1.000m^2		
	Frente mínimo	20 m		
	Fondo mínimo	30 m		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)	Retranqueo a	Calle	5 m	
		Linderos laterales	5 m	
		Lindero posterior	5 m	
	%Ocupación máxima	60 %		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	1,20 m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	12 m	3 plantas (B+II)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- **Grupo III, terciario, tipos 1 y 2, comercial y oficinas, en todas sus categorías.**
Uso compatible	- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos: 3.1, de espectáculos; 3.2 de hostelería y 3.3, recreativo; 3.4, docente: guardería y 3.7, para vehículos, en situación B y E - Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, en todos sus subtipos y categorías. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, subtipo 2.7, de administración publica. - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.
Uso complementario	- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela de mas de 10.000 m2 o con mas de 3.000 m2 construidos, con una limitación de superficie de una vivienda de 150 m2 construidos. - Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructura. - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos y expresamente los del grupo III industriales, tipo 6 industria especial.

(1) Se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe con un proyecto único de ejecución simultanea.

CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES
Se respetarán las condiciones de Protección del Capitulo 7 de la NN.UU. salvo que en este grado la cubierta será plana con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones vistas sobre la misma ni en la fachada del edificio.

BOCM-20101204-10

CONDICIONES SINGULARES

CONJUNTOS INTEGRADOS.

Se permiten para este grado, con una superficie mínima de ocupación para edificaciones o locales independientes de 600 m2, si bien podrá ubicarse más de un uso o actividad por local en la división horizontal.

Se mancomunaran los servicios y aparcamientos.

Se definirán los accesos de vehículos de transporte de mercancías y privados. Se definirán en proyecto los radios de giro de los vehículos de bomberos, así como la totalidad de las circulaciones.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle.

PROYECTOS UNITARIOS

En el Grado TC-2, en zonas que ocupen con este grado de ordenanza la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se deberá presentar proyecto unitario de toda la manzana o parte de la manzana afectada por este grado de ordenanza (Apartado 10.7.8 del Cáp. 10 de las NN.UU)

Al estar estas zonas de ordenanzas concretas fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, será necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento grafico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento, condicionando los siguientes proyectos.

Como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuneta los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.
- Deberá definirse el frontal respecto a la altura de los huecos concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50 m y una altura máxima de cornisa de 4,50 m con escalonamientos inferiores a 1 m
- Se justificara la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL (TC)				GRADO TC-3
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Terciario Comercial Accesible			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y Aislada (AB y AS)			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación o las definidas en los planos como "área de movimiento de la edificación" pudiendo retranquearse la edificación respecto a dicha alineación.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	500 m^2		
	Frente mínimo	15 m		
	Fondo mínimo	20 m		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)	Retranqueo a	Calle	5 m	
		Linderos laterales	5 m	
		Lindero posterior	5 m	
		7 m entre edificaciones o adosamientos		
	%Ocupación máxima	45 % de la parcela bruta		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	0,832 m^2/m^2		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	12 m	3 plantas (B+II)	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- **Grupo III, terciario, tipos 1 y 2, comercial y oficinas, en todas sus categorías.**
Uso compatible	- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos: 3.1, de espectáculos; 3.2 de hostelería y 3.3, recreativo; 3.4, docente: guardería y 3.7, para vehículos, en situación B y E - Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, en todos sus subtipos y categorías. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, subtipo 2.7, de administración publica. - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.
Uso complementario	- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela de mas de 10.000 m2 o con mas de 3.000 m2 construidos, con una limitación de superficie de una vivienda de 150 m2 construidos. - Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructura. - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos y expresamente los del grupo III industriales, tipo 6 industria especial.

(1) Se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe con un proyecto único de ejecución simultanea.

CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES
Se respetarán las condiciones de Protección del Capitulo 7 de la NN.UU.

BOCM-20101204-10

CONDICIONES SINGULARES

CONJUNTOS INTEGRADOS.

- En el grado TC-3, previo Estudio de Detalle o si la ordenación pormenorizada del Plan General lo incluye, se admitirán los conjuntos integrados (división horizontal), pudiendo reducir la superficie privativa de las parcelas a una superficie mínima de 250 m2, el frente mínimo a 10 m y el fondo mínimo a 15 m, dentro del área de movimiento. Se permitirán los adosamientos de parcelas a las colindantes, incluso de distinta ordenanza, si existe acuerdo escrito.
- Mediante Estudio de Detalle se podrán reordenar las áreas de movimiento ya aprobadas.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL (TC)				GRADO TC-4
CARÁCTER DE LA ZONA (DEFINICIÓN)	Terciario Comercial Intensivo			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y Aislada (AB y AS)			
ALINEACIONES	Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación o las definidas en los planos como "área de movimiento de la edificación" pudiendo retranquearse la edificación respecto a dicha alineación.			
CONDICIONES DE PARCELA	Superficie mínima	400 m^2		
	Frente mínimo	--- m		
	Fondo mínimo	--- m		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA (1)	Retranqueo a	Calle	---	
		Linderos laterales	---	
		Lindero posterior	---	
	%Ocupación máxima	100 % Planta Baja (2)		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Edificabilidad máxima	No se fija (3)		
	Altura máxima de la edificación sobre rasante/nº de plantas	8 m	2 plantas	

CONDICIONES DE USO	
Uso principal	- **Grupo III, terciario, tipos 1 y 2, comercial y oficinas, en todas sus categorías.**
Uso compatible	- Grupo III, terciario, tipo 3, equipamiento lucrativo, subtipos: 3.1, de espectáculos; 3.2 de hostelería y 3.3, recreativo; 3.4, docente: guardería y 3.7, para vehículos, en situación B y E - Grupo IV, dotacional, tipo 1, equipamiento dotacional, en todos sus subtipos y categorías. - Grupo V, servicios, tipo 2, servicios urbanos, subtipo 2.7, de administración publica. - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.
Uso complementario	- Grupo I, residencial, para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela de mas de 10.000 m2 o con mas de 3.000 m2 construidos, con una limitación de superficie de una vivienda de 150 m2 construidos. - Grupo V, servicios, tipo 1, de infraestructura. - Grupo V, servicios, tipo 3, dotación de aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías. - Grupo VI, espacios libres.
Uso prohibido	El resto de usos y expresamente los del grupo III industriales, tipo 6 industria especial.

(1) El grado TC-4, que se realizará en el ámbito de la ordenanza de MC, podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.
(2) La ocupación será la fijada por la ordenanza MC-CA en el casco antiguo y MC-E en la zona del primer ensanche.
(3) La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar el esto de condiciones de aprovechamiento fijados por las ordenanzas MC-CA y MC-E

CONDICIONES ESTETICAS
Se cumplirán las condiciones estéticas de la ordenanza de Casco (MC-CA y MC-E)

BOCM-20101204-10

CONDICIONES SINGULARES
En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc..), no admitiéndose hormigón ni ladrillo, con ritmo de módulos de estructura, haciéndose coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales, esto es, sin vigas longitudinales Se evitaran aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fabrica continua) admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fin de que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera. En estas zonas a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

Esta ficha es un resumen de lo establecido en el Capitulo 10 de las NN.UU, en caso de discrepancia en su contenido se estará a lo dispuesto en el Capitulo 10 de las NN.UU

BOCM-20101204-10

ANEXOS NORMATIVOS Y CATALOGO

AA, API Y AE EN SUELO URBANO

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-01

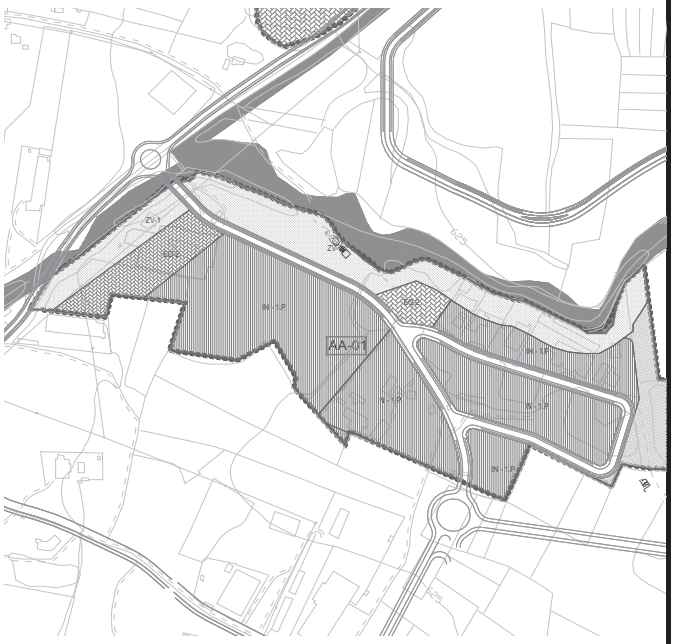
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: CAMINO SALOMÓN

ÁREA HOMOGENEA: AHO-05b





DATOS MATERIALES:		
SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	231.326,m^2_S
	M² PÚBLICOS	m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**231.326,00m^2_S**
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	56.250,00m^2_C
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	6.250,00m^2_C
	TOTAL	**62.500,00m^2_C**
	EDIFICABILIDAD AHO-05 (m^2_C/m^2_S)	**0,2702**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_C/m^2_S)	**0,2702**

CONDICIONES DE DESARROLLO
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO
Ordenación pormenorizada incluida en Plan General
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN
COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN
INDUSTRIAL (IN-1.P)

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv-a	11.689,65m^2_S	47.843,63m^2_S	12.500,00m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGzv-b	36.153,98m^2_S			
RGes-a	14.012,54m^2_S	18.819,46m^2_S	18.750,00m^2_S	30 m^2_S/100 m^2_C

BOCM-20101204-10

RGes-b	4.806,92m^2_S			
RGic	21.230,16m^2_S	21.230,16m^2_S	12.500,00m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGis				
RGie				
TOTAL		**87.893,25m^2_S**	**43.750,00m^2_S**	**70 m^2_S/100 m^2_C**
REDES LOCALES:				
RLzv	17.860,14m^2_S	23.134,75m^2_S	9.375,00m^2_S	15 m^2_S/100 m^2_C
RLsu (aparcamiento)	5.274,61m^2_S		9.375,00m^2_S	15 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL		**134,75m^2_S**	**18.750,00m^2_S**	**m^2_S/100 m^2_C**

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — CÓDIGO: AA-01

CONDICIONES PARTICULARES

- Dada la ubicación del ámbito se coordinará con el planeamiento de Algete la conexión viaria y de las infraestructuras hidráulicas.
- Se solicitará autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para el cruce del arroyo Paeque, estando incluida la ejecución de este paso dentro de las cargas urbanísticas de este ámbito. Ámbito colindante con el Arroyo Paeque y afectado por la zona de policía de 100 metros lineales desde su cauce, por lo que deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo.
- La edificabilidad para la ordenanza IN-1.P en la UE-1 se limita a 0,5255m2/m2
- La edificabilidad para la ordenanza IN-1.P en la UE-2 se limita a 0,5154m2/m2
- (•) Se definen dos Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2. Se establece un plazo de 18 meses para la ejecución directa de los propietarios y de 6 meses más para la ejecución por adjudicación en concurso. A partir de estos 24 meses el Ayuntamiento podrá cambiar de Sistema de actuación.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria “Colada del Paeque”, siendo necesario informe previo favorable del órgano competente en materia de Vías pecuarias, para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Igualmente, y con el mismo condicionante, se requerirá autorización del cruce de la vía pecuaria.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- El Proyecto de Urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del Capitulo 6 de las NN.UU: Se dispondrá de red de riego independiente de la red de agua potable y que utilizará agua reciclada de la EDAR. (se incluirá en el Plan D-Pura).
- El ámbito dispondrá de red separativa de saneamiento, con un punto de vertido de aguas pluviales al arroyo Paeque. Estudiándose la conexión de aguas residuales al ámbito industrial colindante ubicado en el termino municipal de Algete.
- Se sitúa en este ámbito unos suelos incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminantes de la Comunidad de Madrid, situados entre el Camino de Salomón y la antigua travesía de la M-111 (futuras zonas verdes y equipamiento social); identificándose una acumulación de escombros próximo al arroyo Paeque. Se incluirá en su proyecto de urbanización (UE-1), como anexo, un estudio de caracterización analítica de suelo, para su informe por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; que cumplirá las determinaciones establecidas en el apartado 7.7.4 de las NN.UU. “Estudio de Caracterización de Suelos”
- Los aprovechamientos de las dos unidades de ejecución son:

SUPERFICIE UE-1		**95.449**			0,1512
	M2suelo	**EDIFICABILIDAD**	**M2techo**	**COEF. POND**	**M2homog**
IN-1.P	49.044	0.5255	25.773	0,56	14.433
TOTAL UE-1	**49.044**		**25.773**		**14.433**

SUPERFICIE UE-2		**135.877**			0,1514
	M2suelo	**EDIFICABILIDAD**	**M2techo**	**COEF. POND**	**M2homog**
IN-1.P	71.254.	0.5154	36.727	0,56	20.567
TOTAL UE-2	**71.254**		**36.727**		**20.567**

- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-02

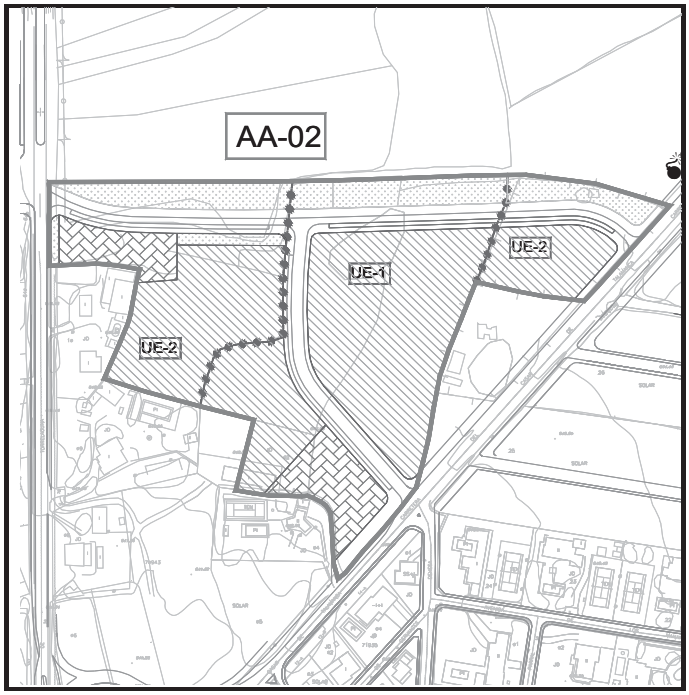
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: "EL POCILLO -ESTE"

ÁREA HOMOGENEA: AHO-18b





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	
	M² PÚBLICOS	43.645 m^2_s
		m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**43.645m^2_s**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	12.755,7m^2_c
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	1.417,3m^2_c
	TOTAL	**14.173m^2_c**
	EDIFICABILIDAD AHO-18 (m^2_c/m^2_s)	**0,32470,32**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**47**
	Nº DE VIVIENDAS (Máximo)	**94**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2.P), P-50.

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv	3.050m^2_S	3.050m^2_S	2.835,00m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGel				
RGes	4.254m^2_S	4.254m^2_S	4.252,00m^2_S	30 m^2_S/100 m^2_C
RGsu				
RGic	7.797m^2_S	7.797m^2_S	2.835,00m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGis				
RGie				

BOCM-20101204-10

TOTAL		**15.101 m^2_S**	**9.921,00m^2_S**	**70 m^2_S/100 m^2_C**
REDES LOCALES:				
RLzv	3.115m^2_S	3.115m^2_S	2.126m^2_S	15 m^2_S/100 m^2_C
RLsu (aparcamiento)	1.144m^2_S	1.144m^2_S	2.126m^2_S	15 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL		**4.259m^2_S**	**4.252m^2_S**	**m^2_S/100 m^2_C**

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-02

CONDICIONES PARTICULARES

- (•)Se definen dos Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2. Se establece un plazo de un año para la ejecución directa de los propietarios de la UE-1. A partir de estos 6 meses el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación por cooperación, ejecución forzosa o expropiación.
- La calle que discurre de Este a Oeste, situada al norte, dispondrá de un carril bici de 2.00 metros de ancho que conecte con la AA-09 por el Este y con la AA-05 por el Oeste. Esta zona, al ser límite con la ZEPA se ajardinará con especies autóctonas.
- El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del capitulo 6 de las NN.UU. Se dispondrá red de riego independiente de la red de agua potable.
- La acera del equipamiento público colindante con la travesía de la M-117, se mantendrá en todo su retranqueo como acera arbolada mientras continúe siendo travesía y no se pueda ejecutar el bulevar previsto para cuando pase a ser calle.
- El ámbito dispondrá de red separativa de saneamiento, conectando sus aguas pluviales al API-2 (SAU-2 de las NN.SS) a través de la Calle de la Dehesa
- Ámbito situado en la ZEPA: ES 0000139 “Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares” (LIC: ES 3110002 “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”), integrada en la Red Natura 2000 como zona de Especial Conservación.
- Los aprovechamientos de las dos Unidades de Ejecución son:

SUPERFICIE UE-1	**24.526**				0.3425	
	M2suelo	**EDIFICABILIDAD**	**M2techo**	**COEF. POND**	**M2homog**	**No. de viv**
RU-2.P	14.751	0.569	8.400	1,00	8.400	59
TOTAL UE-1	**14.751**		**8.400**		**8.400**	**59**

SUPERFICIE UE-2	**19.119**				0.3020	
	M2suelo	**EDIFICABILIDAD**	**M2techo**	**COEF. POND**	**M2homog**	**No. de viv**
RU-2.P	9.534.	0,6055	5.773	1,00	5.773	36
TOTAL UE-2	**9.534**		**5.773**		**5.773**	**36**

- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-03

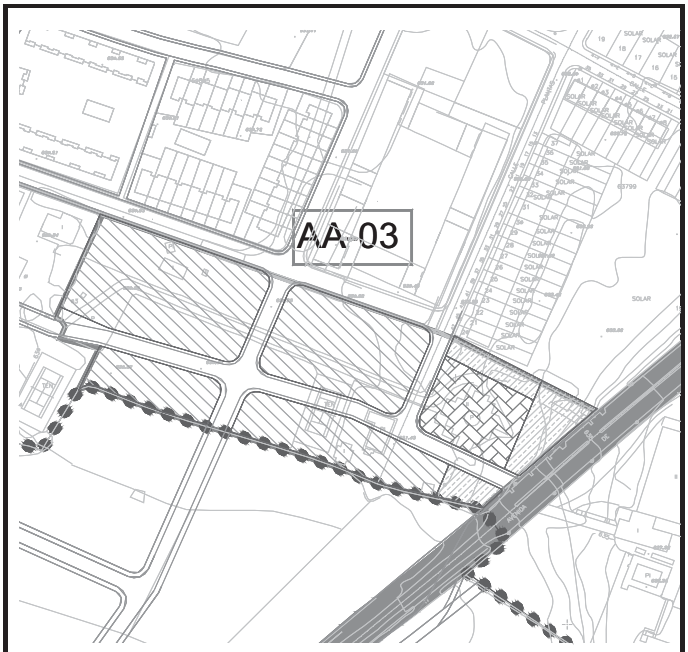
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: VILLA CHIQUITA

ÁREA HOMOGENEA: AHO-10





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	$20.087,40 m^2_s$
	M² PÚBLICOS	m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**$20.087,40 m^2_s$**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	$5.668,39 m^2_c$
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	$629,82 m^2_c$
	TOTAL	**$6.298,21 m^2_c$**
	EDIFICABILIDAD AHO-10 (m^2_c/m^2_s)	**0,31354**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**0,31354**
	Nº DE VIVIENDAS (Máximo)	**47**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en el Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2.P), P-250

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv RGel		(*)	$1.259,64 m^2_S$	$20 m^2_S/100 m^2_C$
RGes RGsu	$1.890,00 m^2_S$	$1.890,00 m^2_S$	$1.889,46 m^2_S$	$30 m^2_S/100 m^2_C$
RGic RGis RGie	$1.510,85 m^2_S$	$1.510,85 m^2_S$	$1.259,64 m^2_S$	$20 m^2_S/100 m^2_C$

BOCM-20101204-10

TOTAL		**3.400,85m²S**	**4.408,74m²S**	**70 m²S/100 m²C**
REDES LOCALES:				
RLzv	1.889,93m²S	1.889,93m²S	944,73m²S	15 m²S/100 m²C
RLSu			944,73m²S	15 m²S/100 m²C
TOTAL		**1.889,93m²S**	**1.889,46m²S**	**m²S/100 m²C**

RL-ic	2.557,62m²S

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	CÓDIGO: AA-03

CONDICIONES PARTICULARES

- (•) El plazo máximo para presentar el proyecto de Reparcelación es de un año desde la Aprobación Definitiva del Plan General y debiendo acabar su urbanización en un plazo de dos años.
- (*) Superficie a monetarizar: 1.259,64 m2s de RG-zv, debiendo cumplirse el articulo 91.5 de la Ley 9/2001 y destinar tales ingresos a la adquisición de Redes publicas, antes de los 3 años de realizada la monetarización.
- La edificabilidad para la ordenanza RU-2 se limita a 0,5146 m^2/m^2.
- El ámbito dispondrá de red separativa de saneamiento. Conectará sus aguas residuales por la calle Madrid, conjuntamente con el AE-03, AE-04, AE-05 y el AE-06, proporcionalmente a su aprovechamiento. Las pluviales se dejarán previstas para su futura conexión con el Sector 4.
- El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del capitulo 6 de las NN.UU. Se dispondrá red de riego independiente de la red de agua potable y que utilizará agua reciclada de la EDAR (se incluirá en el Plan D-pura)
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria "Vereda de las Huertas". Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de la vía pecuaria a lo largo de su frente.
- Será necesario informe previo favorable del órgano competente en materia de Vías pecuarias, para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

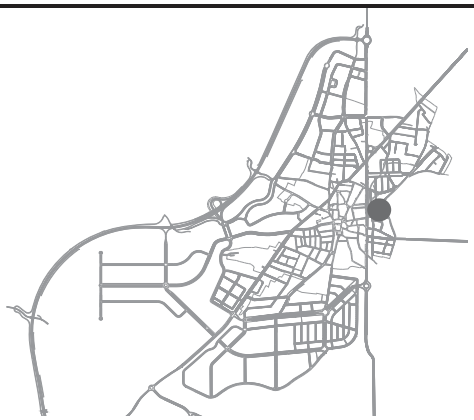
CÓDIGO: AA-04

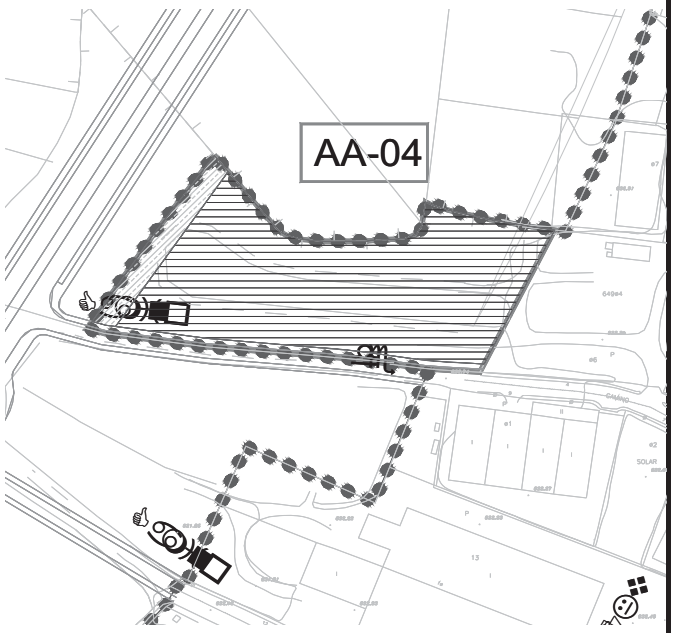
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: ALGECO

AREA HOMOGÉNEA: AHO-05a





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	12.344,60m^2_s
	M² PÚBLICOS	m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**12.344,60m^2_s**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	2.862,84m^2_c
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	318,09m^2_c
	TOTAL	**3.180,93m^2_c**
	EDIFICABILIDAD AHO-05 (m^2_C/m^2_S)	**0,2702**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_C/m^2_S)	**0,2577**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL (IN-1.P)

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv		(*)	636,19m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGel				
RGes		(*)	954,28m^2_S	30 m^2_S/100 m^2_C
RGsu				
RGic	740,49m^2_S	740,49m^2_S	636,19m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGis				

BOCM-20101204-10

RGie				
TOTAL		**740,49m^2$_S$**	**2.226,66 m^2$_S$**	**70 m^2$_S$/100 m^2$_C$**
REDES LOCALES:				
RLzv	1.001 m^2$_S$	1.001 m^2$_S$	477,14 m^2$_S$	15 m^2$_S$/100 m^2$_C$
RLsu			477,14 m^2$_S$	15 m^2$_S$/100 m^2$_C$
TOTAL		**1.001 m^2$_S$**	**954,28 m^2$_S$**	**m^2$_S$/100 m^2$_C$**

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO	**CÓDIGO: AA-04**

CONDICIONES PARTICULARES

- (•) El proyecto de Reparcelación se presentará en un plazo máximo de un año desde la Aprobación Definitiva del Plan General y se acabará su urbanización en un plazo de dos años.
- La edificabilidad máxima de la ordenanza IN-1.P queda fijada en 0,30 m^2/m^2.
- (*) Superficies a monetarizar: 636,19 m^{2}s de RG-zv y 954,28 de RG-Es, debiendo cumplirse el articulo 91.5 de la Ley 9/2001 y destinar tales ingresos a la adquisición de Redes Públicas, antes de los tres años posteriores tras realizar la monetarización.
- El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del Capitulo 6 de las NN.UU: Se dispondrá de red de riego independiente de la red de agua potable.
- No se autoriza ninguna actividad en el ámbito, ni se concederá ninguna licencia hasta que este no se haya desarrollado.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

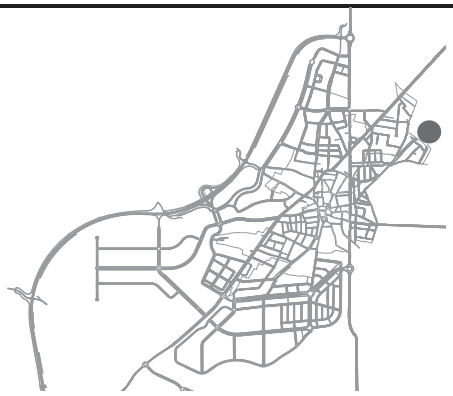
CÓDIGO: AA-05

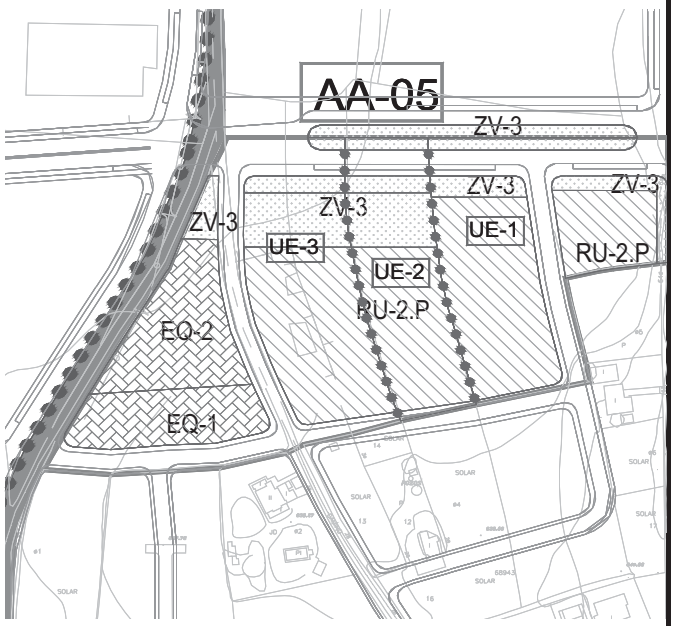
CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: "EL POCILLO-OESTE"

AREA HOMOGÉNEA: AHO-18a





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	31.512,00m^2_S
	M² PÚBLICOS	m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**31.512,00m^2_S**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	9.209,34m^2_C
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	1.023,26m^2_C
	TOTAL	**10.232,60m^2_C**
	EDIFICABILIDAD AHO-18 (m^2_C/m^2_S)	**0,3247**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_C/m^2_S)	**0,3247**
	Nº DE VIVIENDAS (Máximo)	**51**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en el P. General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle (1)
Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2.P), P-250

EQUIPAMIENTO-ENSANCHE (EQ-1)

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv	2.309,7m^2_S	2.309,7m^2_S	2.046,52m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGel				
RGes	3.070,00m^2_S	3.070,00m^2_S	3.069,78m^2_S	30 m^2_S/100 m^2_C
RGsu				
RGic	2.663,00m^2_S	2.663,00m^2_S	2.046,52m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGis				

BOCM-20101204-10

RGie				
TOTAL		**8,042,7m²S**	**7.162,82m²S**	**70 m²S/100 m²C**
REDES LOCALES:				
RLzv	2.933,00m²S	2.933,00m²S	1.534,89m²S	15 m²S/100 m²C
RLSu (aparcamiento)	300,00m²S	300,00m²S	1.534,89m²S	15 m²S/100 m²C
TOTAL		**3.233,00m²S**	**3.069,78m²S**	**m²S/100 m²C**
RLic		4.735,30m²S		

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-05

CONDICIONES PARTICULARES

- (•) Se definen tres Unidades de Ejecución UE-1, UE-2 y UE-3.
- (1) Se realizarán un único Estudio de Detalle para todo el ámbito y costeado proporcionalmente. La UE-1 y la UE-2 tendrán aprobado definitivamente el Estudio de Detalle en un plazo de un año desde la Aprobación Definitiva del Plan General. El desarrollo completo del Ámbito (proyecto de urbanización, su ejecución y recepción de la urbanización) se realizará en el plazo de dos años a contar desde el mismo inicio anterior.
- El Coeficiente de homogeneización para la ordenanza de EQ-1 (equipamiento-Ensanche) es de 1,28.
- La UE-1, la UE-2 y la UE-3 cumplen el artículo 99.2.c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, al no existir diferencias de aprovechamientos unitarios, derivadas de la ordenación, mayores del 15%.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria "Colada de Valdetorres", siendo necesario informe favorable del órgano competente en materia de vías pecuarias para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización que incluye la UE-3.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo urbano
- Los aprovechamientos de las 3 unidades de ejecución son:

SUPERFICIE UE-1		**10.332,00**		**Aprovech.**	**0,3460**	
	M2suelo	**EDIFICABILIDAD**	**M2techo**	**COEF. POND**	**M2homog**	**No. de viv**
RU-2	5.958,00	0,60	3.574,80	1,00	3.574,80	23
TOTAL UE-1	**5.958,00**		**3.574,80**		**3.574,80**	**23**

SUPERFICIE UE-2		**5.216,00**		**Aprovech.**	**0,3451**	
	M2suelo	**EDIFICABILIDAD**	**M2techo**	**COEF. POND**	**M2homog**	**No. de viv**
RU-2	3.000,00	0,60	1.800,00	1,00	1.800,00	12
TOTAL UE-2	**3.000,00**		**1.800,00**		**1.800,00**	**12**

SUPERFICIE UE-3		**15.964,00**		**Aprovech.**	**0,3452**	
	M2suelo	**EDIFICABILIDAD**	**M2techo**	**COEF. POND**	**M2homog**	**No. de viv**
EQ-1	2.330,00	1,00	2.330,00	1,28	2.982,40	
RU-2	4.213,00	0,60	2.527,80	1,00	2.527,80	16
TOTAL UE-2	**6.543,00**		**4.857,80**		**5.510,20**	**16**

- El ámbito dispondrá de red separativa de saneamiento proponiendo la conexión de las aguas pluviales al API-3 (SAU-3 de las NN.SS.-88) a través del Camino del Pocillo o del Camino de Valdetorres; dejando capacidad suficiente para la conexión, en cabecera, del AA-07
- El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del capitulo 6 de las NN.UU. Se dispondrá red de riego independiente de la red de agua potable

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-06

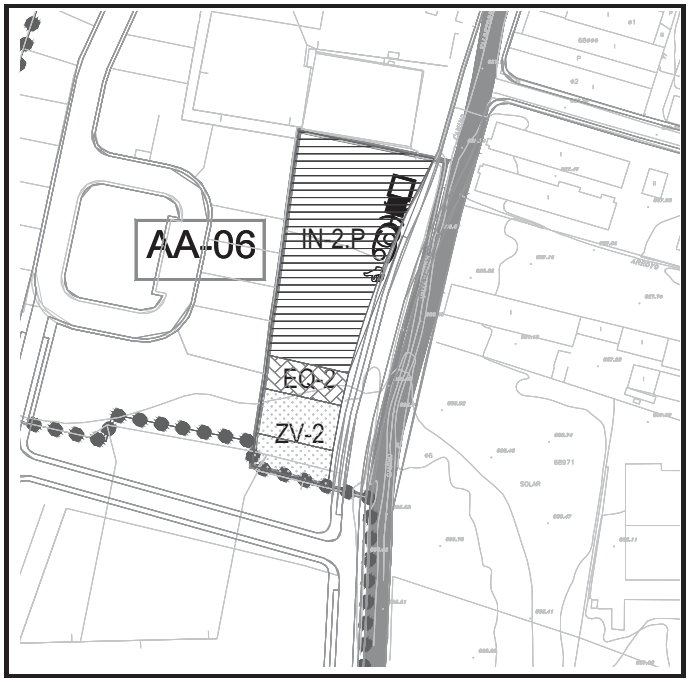
CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: CAMINO DE VALDETORRES

AREA HOMOGÉNEA: AHO-21





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	9.834,35m^2_s
	M² PÚBLICOS	m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**9.834,35m^2_s**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	3.483,65m^2_c
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	387,07m^2_c
	TOTAL	**3.870,72m^2_c**
	EDIFICABILIDAD AHO-21 (m^2_c/m^2_s)	**0,3936**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**0,3936**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL (IN-2.P)

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv	774,18m^2_S	774,18m^2_S	774,18m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGel				
RGes		(*)	1.161,27m^2_S	30 m^2_S/100 m^2_C
RGsu				
RGic	2.445,64m^2_S	2.445,64m^2_S	774,18m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGis				
RGie				

BOCM-20101204-10

TOTAL		**3.219,82m²S**	**2.709,63m²S**	**70 m²S/100 m²C**
REDES LOCALES:				
RLzv	580,64m²S	580,64m²S	580,64m²S	15 m²S/100 m²C
RLes	80,64m²S	580,64m²S	580,64m²S	15 m²S/100 m²C
TOTAL		**1.161,28m²S**	**1.161,28m²S**	**m²S/100 m²C**

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**CÓDIGO: AA-06**

CONDICIONES PARTICULARES

- (•)Transcurrido un año de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación.
- Su linde por el Este es la colada de Valdetorres de 12,60m. El proyecto de urbanización creará una zona de tránsito previa a su conexión con la vía pecuaria y mantendrá la rasante de ésta última.
- Se ha asignado una edificabilidad máxima de 0,7098 m2/m2 para la ordenanza IN-2.P.
- El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del Capitulo 6 de las NN.UU. Se dispondrá red de riego independiente de la red de agua potable.
- Se dispondrá red separativa de saneamiento proponiendo su conexión con el AA-07.
- (*) Superficie a monetarizar: 1.161,27 m²s de RG-Es, debiendo cumplirse el articulo 91.5 de la Ley 9/2001 y destinar tales ingresos a la adquisición de Redes Públicas, antes de los 3 años posteriores a la monetarización.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria "Colada de Valdetorres", siendo necesario informe previo favorable del órgano competente en materia de vías pecuarias para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. El ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de la vía pecuaria a lo largo de su frente.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano y 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-07

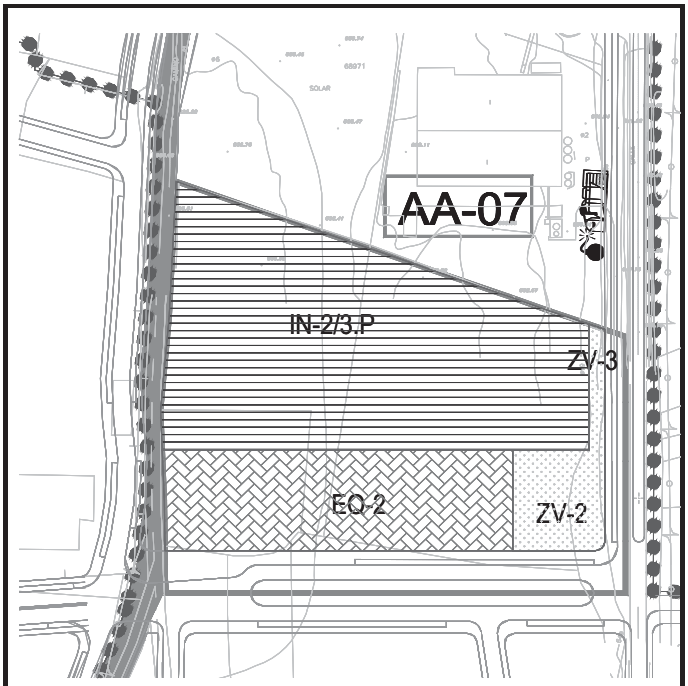
CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: CALLE TORRELAGUNA (M-103)

AREA HOMOGÉNEA: AHO-21





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	31.637m^2_S
	M² PÚBLICOS	m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**31.637m^2_S**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	11.207,7m^2_C
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	1.254,3m^2_C
	TOTAL	**12.453m^2_C**
	EDIFICABILIDAD AHO-21 (m^2_C/m^2_S)	**0,3936**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_C/m^2_S)	**0,3936**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en el P. General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL (IN-2.P/IN-3)

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv RGel	0,00m^2_S	0,00m^2_S	2.490,6m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGes RGsu	7.236,00m^2_S	7.236,00m^2_S	3.735,9m^2_S	30 m^2_S/100 m^2_C
RGic RGis RGie	2.831,00m^2_S	2.831,00m^2_S	2.490,6m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C

BOCM-20101204-10

TOTAL		**10.067,00m²S**	**8.717,1 m²S**	**70 m²S/100 m²C**
REDES LOCALES:				
RLzv	3.229,00m²S	3.229,00m²S	1.868 m²S	15 m²S/100 m²C
RLsu (aparcamiento)	)8,00m²S	508,00m²S	1.868 m²S	15 m²S/100 m²C
TOTAL		**3.737,00m²S**	**3.736 m²S**	**m²S/100 m²C**
RLic		672.00m²S		

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	CÓDIGO: AA-07

CONDICIONES PARTICULARES

- (•) Se optará por el Sistema de Compensación, pudiendo ser sustituido por Cooperación, Ejecución Forzosa o Expropiación a instancia del Ayuntamiento, una vez transcurrido un año de vigencia del Plan General.
- La actuación ajardinará la zona verde, que dispondrá de red de riego independiente de la red de agua potable. El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del Capitulo 6 de las NN.UU..
- (1) Será requisito indispensable la aprobación del proyecto de urbanización antes de cualquier concesión de licencia de edificación, o su presentación y aprobación simultánea.
- Se ha asignado una edificabilidad máxima de 0,7256 m2/m2 para la ordenanza IN.
- El ámbito dispondrá de red separativa de saneamiento, proponiendo la conexión de las aguas pluviales al API-03 (SAU-3) de las NN.SS.-88) a través del AA-05 y recibiendo los de la AA-06
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria "Colada de Valdetorres", siendo necesario informe favorable del órgano competente en materia de vías pecuarias para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Se realizará un paso de bomberos en el límite sur de la zona de ordenanza Industrial en un ancho de 14 metros y que cruce de lado a lado, desde la Calle Torrelaguna hasta el vial nuevo adosado a la Colada de Valdetorres. Las naves se alinearán a dicho paso y no tendrán que cumplir el retranqueo a fachada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

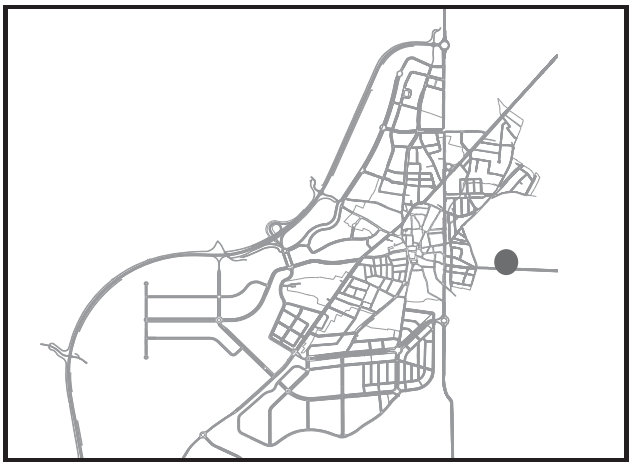
CÓDIGO: AA-08

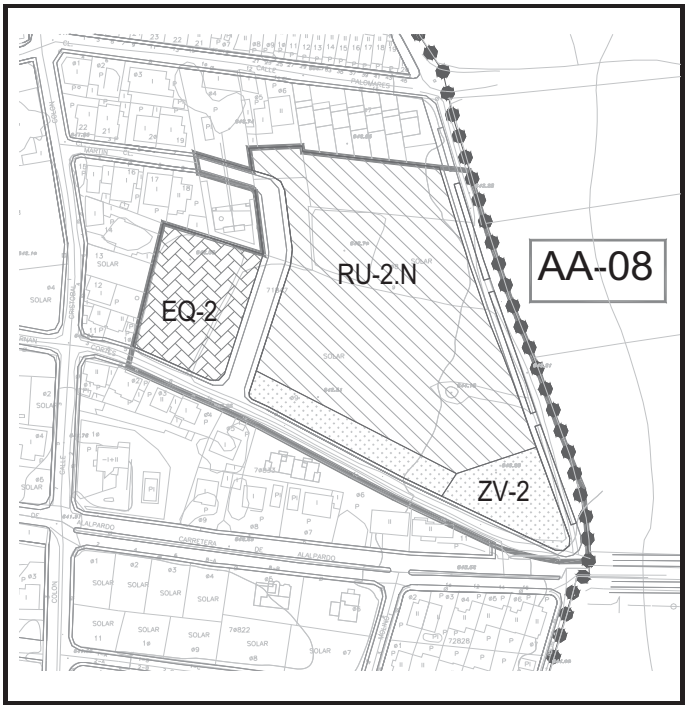
CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: ANTIGUA UA-4

AREA HOMOGÉNEA: AHO-09





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	Mª PRIVADOS	22.120m^2_S
	Mª PÚBLICOS	m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**22.120m^2_S**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	6.133,5 m^2_C
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	681,5 m^2_C
	TOTAL	**6.815,0 m^2_C**
	EDIFICABILIDAD AHO-09 (m^2_c/m^2_s)	**0,308**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**0,308**
	Nº DE VIVIENDAS (Máximo)	**45**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (1)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2)

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv		1.367,00 m^2_S	1.363,00m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGel				
RGes		2.050,50 m^2_S	2.044,50m^2_S	30 m^2_S/100 m^2_C
RGsu				
RGic		3.800,69 m^2_S	1.363,00m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGis				
RGie				
TOTAL		**7.218,19 m^2_S**	**4.770,50m^2_S**	**70 m^2_S/100 m^2_C**

BOCM-20101204-10

REDES LOCALES:				
RLzv		1.150,26 m^2_S	1.022,25m^2_S	15 m^2_S/100 m^2_C
RLsu (aparcamiento)		375,24 m^2_S	1.022,25m^2_S	15 m^2_S/100 m^2_C
RLes		525,00 m^2_S		
TOTAL		**2.050,50 m^2_S**	**2.044,50m^2_S**	**m^2_S/100 m^2_C**
RLic		1.493,77 m^2_S		

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**CÓDIGO: AA-08**

CONDICIONES PARTICULARES

- Este ámbito proviene de la antigua UA-4 de las NN.SS-88 que nunca llegó a desarrollarse.
- La actuación ajardinará la zona verde pública, cuyo riego se conectará a la red de agua depurada de la EDAR.
- El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del capitulo de las NN.UU. Se dispondrá de una red de riego independiente de la red de agua potable y utilizará agua reciclada de la EDAR (se incluirá en el Plan D-pura).
- (1) Compensación dentro del primer año de vigencia del Plan General, a partir de ese año el Ayuntamiento cambiará el sistema por Cooperación, ejecución forzosa o expropiación.
- Se mantendrá un retranqueo mínimo de 4 metros en la zona oeste del ámbito (linderos laterales del equipamiento social público).
- Se dispondrá de red separativa de saneamiento, si bien, se conectarán ambas a la red unitaria hasta que se desarrollen los suelos urbanizables no sectorizados colindantes
- Esta área dispondrá de un punto soterrado de recogida de residuos sólidos urbanos (1x4uds) localizados en el Proyecto de Urbanización.
- Ámbito situado en la ZEPA: ES0000139 “Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares” (LIC ES 3110002 “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”), integrada en la Red Natura 2000 como zona de Especial Conservación.
- Se conectará el viario y sus infraestructuras con la calle Palomares y con la calle Julia Martín.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-09

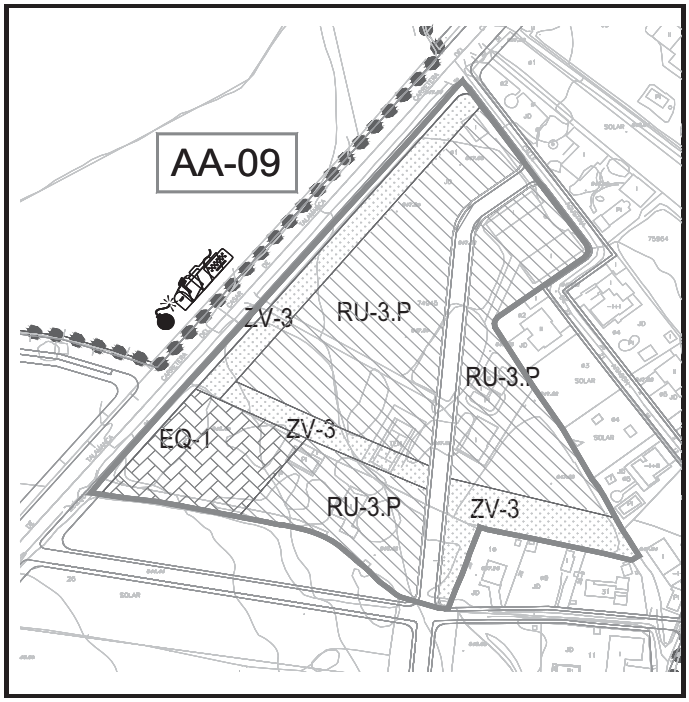
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: CARRETERA DEL CASAR

AREA HOMOGÉNEA: AHO-20





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	Mº PRIVADOS	28.980m^2_S
	Mº PÚBLICOS	m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**28.980 m^2_S**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	9.329,67 m^2_C
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	1.036,63 m^2_C
	TOTAL	**10.366,30 m^2_C**
	EDIFICABILIDAD AHO-20 (m^2_C/m^2_S)	**0,3577**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_C/m^2_S)	**0,3577**
	Nº DE VIVIENDAS (Máximo)	**58**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle (1)
Proyecto de Reparcelación
Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-3.P), P-300

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES GENERALES:				
RGzv RGel		2.074,00 m^2_S	2.073,26m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C
RGes RGsu		3.116,00m^2_S	3.109,89m^2_S	30 m^2_S/100 m^2_C
RGic RGis RGie		3.274,00 m^2_S	2.073,26m^2_S	20 m^2_S/100 m^2_C

BOCM-20101204-10

TOTAL		**8.464,00 m^2_S**	**7.256,41m^2_S**	**70 m^2_S/100 m^2_C**
REDES LOCALES:				
RLzv		3.115,00 m^2_S	1.554,94m^2_S	15 m^2_S/100 m^2_C
RLes		0,00 m^2_S	1.554,94m^2_S	15 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL		**3.115,00 m^2_S**	**3.109,89 m^2_S**	**m^2_S/100 m^2_C**

ÁMBITOS DE ACUTACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AA-09

CONDICIONES PARTICULARES

- El desarrollo de este ámbito que era suelo consolidado en las NN.SS-88, trata de aumentar la permeabilidad de este área: conectando la Vereda del Chaparro con las zonas verdes de borde del suelo urbano (entre la M-103 y la M-117) así como conectar el API-01 con la calle Agustina de Aragón.
- La edificabilidad de la Ordenanza RU-3.P es 0,5957 m^2c/m^2s
- (1) El ámbito tendrá aprobado definitivamente su Estudio de Detalle en un plazo de un año a contar desde la Aprobación Definitiva del Plan General. El desarrollo completo del ámbito (proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización aprobado definitivamente) se realizará en el plazo de dos años desde la Aprobación Definitiva del Plan General.
- El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones de urbanización del capitulo 6 de las NN.UU. Se dispondrá de red de riego independiente de la red de agua potable.
- El ámbito dispondrá de una red separativa de saneamiento, proponiendo la conexión de las aguas pluviales con las del API-02 (SAU-2 de las NN.SS-88) y recogiendo las del ED-08. Se sufragará proporcionalmente a sus aprovechamientos.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria "Vereda del Chaparro".
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Ámbito integrado en la ZEPA: ES0000139 "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares" (LIC ES3110002 "Cuencas de los ríos Jarama y Henares"), integrada en la Red Natura 2000 como zona de Especial conservación. No obstante este ámbito se encuentra vallado y ocupado con edificación residencial.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano y 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-01

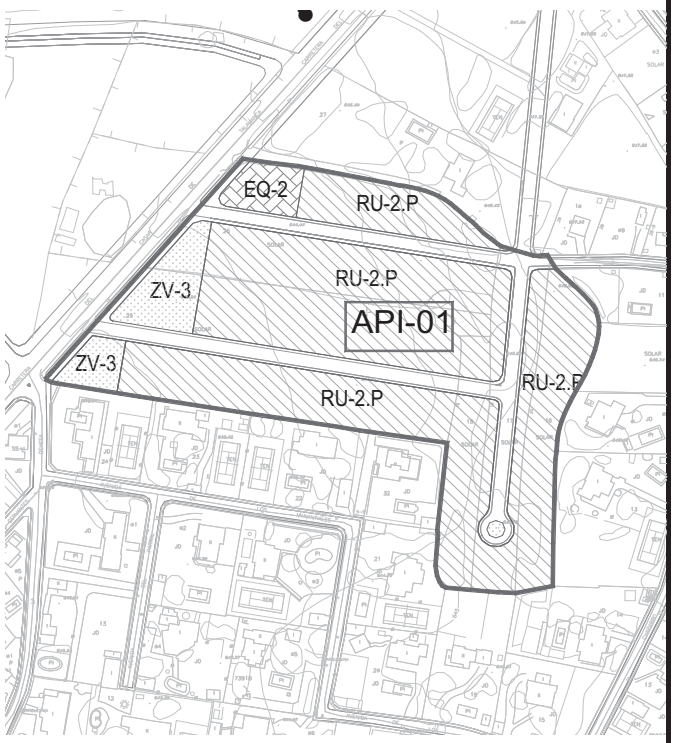
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: ANTIGUA UA-9

AREA HOMOGÉNEA: AHO-12





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADO			$37.054 m^2_S$
	M² PÚBLICOS			m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN			**$37.054 m^2_S$**
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	**USO**	**PRIVADO**	**PÚBLICO**	**TOTAL**
	RESIDENCIAL	$28.302 m^2_S$		$28.302 m^2_S$
	REDES LOCALES: EQUIPAMIENTO (Rles) VERDE (RLzv) VIARIO (RLic) REDES GENERALES: EQUIPAMIENTO VERDE VIARIO		$1.200 m^2_S$ $2.550 m^2_S$ $5.002 m^2_S$	$1.200 m^2_S$ $2.550 m^2_S$ $5.002 m^2_S$
	TOTAL	**$28.302 m^2_S$**	**$8.752 m^2_S$**	**$37.054 m^2_S$**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada a través de planeamiento incorporado(1)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2), P-250

Aplicando la edificabilidad de 0,5 m^2_c/m^2_s

BOCM-20101204-10

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_c)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	12.735,90m^2_C
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	1.415,10m^2_C
	TOTAL	**14.151,00m^2_C**
	Nº DE VIVIENDAS (Máximo)	**74**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**0,382**

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-01

CONDICIONES PARTICULARES

- Su ejecución se ajustará a lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Carreteras y Medio Ambiente.
- (1) Actuación que se desarrolla a través de una modificación puntual de las NNSS-88 (aprobada el 13 de enero de 2005 (B.O.C.M. nº 45 de 23 de febrero de 2005) y que incluía su ordenación pormenorizada, estando formulada la iniciativa antes de la aprobación definitiva del Plan General.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano y 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-02

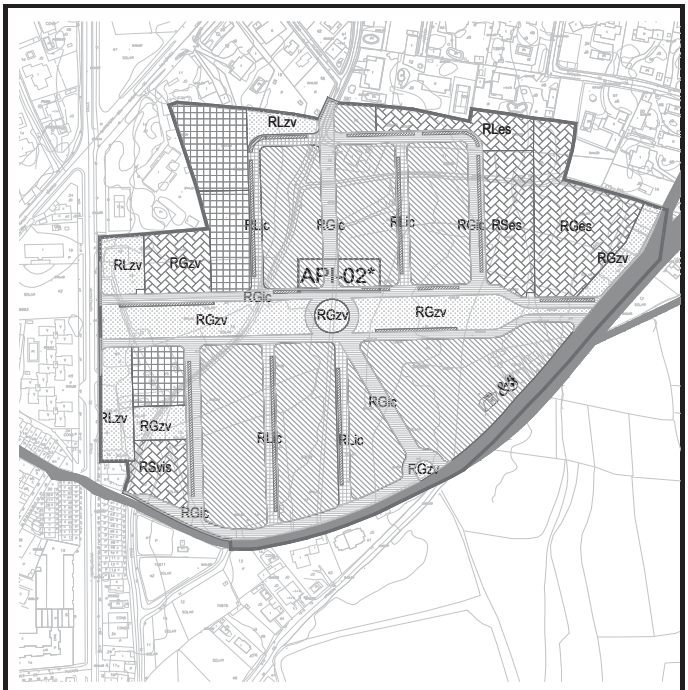
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: ANTIGUO SAU-2

AREA HOMOGÉNEA: AHO-12a





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADO	121.966,82m²s
	M² PÚBLICOS	5.168,18m²s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**127.135,00m²s**

	USO	PRIVADO	PÚBLICO	TOTAL
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	RESIDENCIAL	58.303,82 m²s		58.303,82 m²s
	REDES LOCALES:			
	SERVICIOS URBANOS (RLsu)		2.768,50m2s	2.768,50m2s
	VERDE (RLzv)		5.542,07m2s	5.542,07m2s
	EQUIPAMIENTO (RLes)		2.792,27m2s	2.792,27m2s
	REDES GENERALES:			
	EQUIPAMIENTO (RGes)		11.084,08m2s	11.084,08m2s
	VERDE (RGzv)		12.560,02m2s	12.560,02m2s
	VIARIO (RGic)		16.737,62m2s	16.737,62m2s
	REDES SUPRAMUNICIPALES:			
	EQUIPAMIENTO (RSes)		4.926,26m2s	4.926,26m2s
	VIS (RSvis)		2.463,13m2s	2.463,13m2s

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada a través de planeamiento incorporado(1)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2.P), P-250

Aplicando la edificabilidad de 0,5 m²c/m²s

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM-1.P)

Aplicando la edificabilidad de 1,35 m²c/m²s

BOCM-20101204-10

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_c)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	29.640,85m^2_c	52.473,44m^2_S
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	3.293,43m^2_C	5.830,38m^2_S
	TOTAL	**32.934,28m^2_C**	**58.303,82m^2_S**
	Nº DE VIVIENDAS	**296 (238 LIBRES + 58 VPPB)**	
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**0,270**	

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-02

CONDICIONES PARTICULARES

- Su ejecución se ajustará a lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Carreteras y Medio Ambiente.
- (1) Actuación que se desarrolla a través de una modificación puntual de las NNSS-88 (aprobada el 13 de enero de 2005, B.O.C.M. nº 45 de 23 de febrero de 2005) y que incluye su ordenación pormenorizada, estando formulada la iniciativa antes de la aprobación definitiva del Plan General.
- El ámbito participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones técnicas que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001). Los viarios serán los aprobados en el Plan Parcial.
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999).
- Ámbito colindante con las Vías Pecuarias “Vereda del Casar” y con la “Colada del Chaparro”, siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización al acondicionamiento de la vía pecuaria “Vereda del Casar” en todo su frente.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Si bien, no se ha detectado ningún resto arqueológico en ámbito del sector, como medida preventiva y dado que se encuentra en una zona catalogada como Zona de Protección Arqueológica C, se realizará un seguimiento y control arqueológico de los movimientos de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización del sector.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano y 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-03

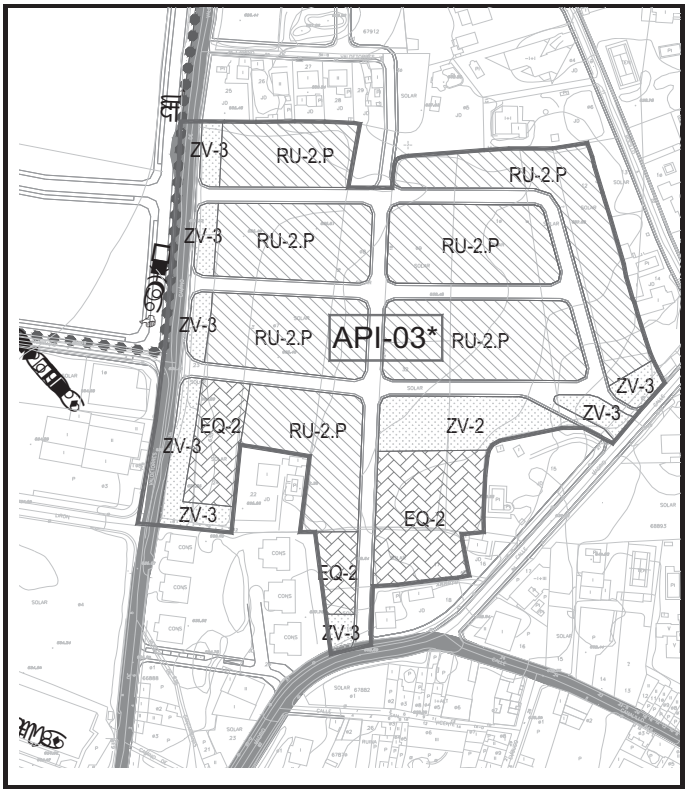
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: ANTIGUO SAU-3

AREA HOMOGÉNEA: AHO-14





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADO	59.014,56 m^2
	M² PÚBLICOS	3.133,94 m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**62.148,50 m^2_s**

	USO	PRIVADO	PÚBLICO	TOTAL
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	RESIDENCIAL	32.314,58 m^2_s		32.314,58 m^2_s
	CT's	38,25 m^2_s		38,25 m^2_s
	REDES LOCALES:			
	VERDE (RLzv)		3.453,69 m^2_s	3.453,69 m^2_s
	VIARIO (RLsu)		1.409,12 m^2_s	1409,12 m^2_s
	REDES GENERALES:			
	EQUIPAMIENTO (RGes)		4.853,40 m^2_s	4.853,40 m^2_s
	VERDE (RGzv)		4.227,87 m^2_s	4.227,87 m^2_s
	VIARIO (RGic)		9.465,29 m^2_s	9.465,29 m^2_s
	REDES SUPRAMUNICIPALES:			
	EQUIPAMIENTO (RSes)		2.174,75 m^2_s	2.174,75 m^2_s
	VIS (RSvis)		1.077,61 m^2_s	1.077,61 m^2_s

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada a través de planeamiento incorporado(1)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2.P), P-250.
Aplicando la edificabilidad de 0,5 m^2_c/m^2_s

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_c)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	14.541,56m2C	29.083,12m2S
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	1.615,73m^2_C	3.231,46m^2_S
	TOTAL	**16.157,29m2c**	**32.314,58m^2_S**
	Nº DE VIVIENDAS (Máximo)	**124**	
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**0, 274**	

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO — CÓDIGO: API-03

CONDICIONES PARTICULARES

- Su ejecución se ajustará a lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Carreteras y Medio Ambiente.
- (1) Actuación que se desarrolla a través de una modificación puntual de las NNSS-88 (aprobada el 13 de enero de 2005, B.O.C.M. nº 45 de 23 de febrero de 2005) y que incluye su ordenación pormenorizada, estando formulada la iniciativa antes de la aprobación definitiva del Plan General.
- El ámbito participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones técnicas que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001). Los viarios serán los aprobados en el Plan Parcial.
- Ambito colindante con la Vía Pecuaria “Colada de Valdetorres” siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de la Vía Pecuaria a lo largo de su frente.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano y 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-04

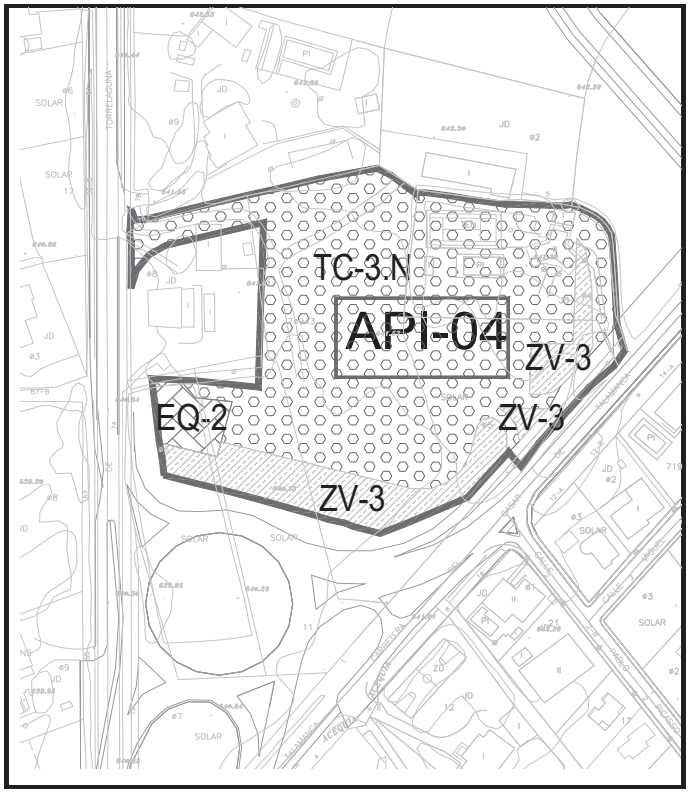
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: ANTIGUA UA-6

AREA HOMOGÉNEA: AHO-17





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADO	14.000,67 m^2
	M² PÚBLICOS	0,00 m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**14.000,67 m^2_s**

	USO	PRIVADO	PÚBLICO	TOTAL
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	TERCIARIO COMERCIAL	10.836,52 m^2_s		10.836,52 m^2_s
	REDES LOCALES:			
	VERDE (RLzv) (1)		2.289,81 m^2_s	2.289,81 m^2_s
	EQUIPAMIENTO (RLeq)		494,15 m^2_s	494,15 m^2_s
	VIARIO (RLic) (2)		380,19 m^2_s	380,19 m^2_s

(1) De los 2.289, 81 solo computan 2.210,20 m^2
(2) No computa a efectos de mínimos

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada a través de planeamiento incorporado (1)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización simplificado.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN

TERCIARIO COMERCIAL (TC-3.N)

Edificabilidad de 9.007 m^2_c (0,832 m^2_c/m^2_s)

Coeficiente de ponderación para el uso terciario comercial exclusivo del ámbito = 0,733

BOCM-20101204-10

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_c)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	5.941,917 m^2_{CUC}	9.752,868 m^2_S
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	660,213 m^2_{CUC}	1.083,652 m^2_S
	TOTAL	**6.602,130 m^2_{CUC}**	**10.836,52 m^2_S**
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**0, 643**	

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-04

CONDICIONES PARTICULARES

- Su ejecución se ajustará a lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Carreteras y Medio Ambiente.
- (1) Actuación que se desarrolla a través de una modificación puntual de las NNSS-88 (aprobada definitivamente el 30 de abril de 2009 por la Dirección General de Urbanismo) y que incluye su ordenación pormenorizada.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano y 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-05

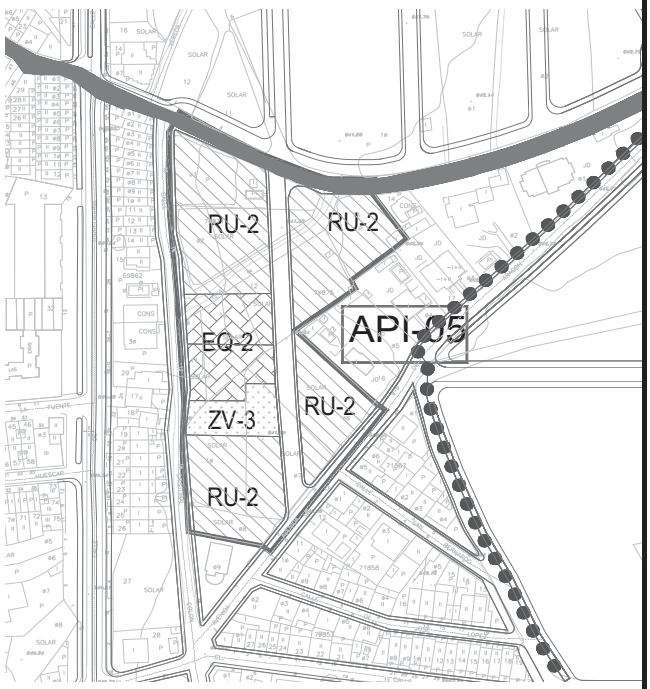
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: NO CONSOLIDADO

ENCLAVE: ANTIGUA UA-5

AREA HOMOGÉNEA: AHO-8





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADO M² PÚBLICOS (Avda Aragón / C/ C. Colon / vía pecuaria) **SUPERFICIE DE ACTUACIÓN**			14.662,50m^2_s 734m^2_s **15.396,50m^2_s**
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	**USO**	**PRIVADO**	**PÚBLICO**	**TOTAL**
	RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO	9.171,92 m^2_s	1.019,16	10.191,08 m^2_s
	REDES LOCALES: EQUIPAMIENTO (RLes) VERDE (RLzv) VIARIO (RLic) REDES GENERALES: EQUIPAMIENTO VERDE VIARIO		1.000m^2_s 860,00m^2_s 2.611,42m^2_s	1.000m^2_s 860,00m^2_s 2.611,42m^2_s
	TOTAL	**9.171,92 m^2_s**	**5.490,58m^2_s**	**14.662,50m^2_s**

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada a través de planeamiento incorporado(1)

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2), P-250

Aplicando la edificabilidad de 0,5 m^2_c/m^2_s

BOCM-20101204-10

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_c)	A.U. SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	4.127,36m^2_C	(9.171,92m^2_S)
	A.U. NO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN (•)	558,60m^2_C	(1.019,16m^2_S)
	TOTAL	**4.585,96m^2_C**	**10.191,08m^2_S**
	Nº DE VIVIENDAS (Máximo)	**32**	
	EDIFICABILIDAD BRUTA (m^2_c/m^2_s)	**0,297**	

ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

CÓDIGO: API-05

CONDICIONES PARTICULARES

- Su ejecución se ajustará a lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Carreteras y Medio Ambiente.
- (1) Actuación que se desarrolla a través de una modificación puntual de las NNSS-88 (aprobada el 10 de junio de 2004) y que incluía su ordenación pormenorizada, estando formulada la iniciativa antes de la aprobación definitiva del Plan General.
- (•) El 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo, es decir, 1.019,10 m^2_S, se situará junto a la zona de equipamiento y su ordenanza de aplicación será también la de Equipamiento.
- La RLes correspondiente a 1.000 m^2_s y la cesión del 10% arriba citada, correspondiente a 1.019,10 m^2_S, pasan a ser 2.019,10 m^2_s, superficie que el Plan General redefine como “Red General de Equipamiento”, dado que albergará un Centro Cultural Polivalente de interés para todo el municipio.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria “Vereda del Casar”.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano y 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AE-01

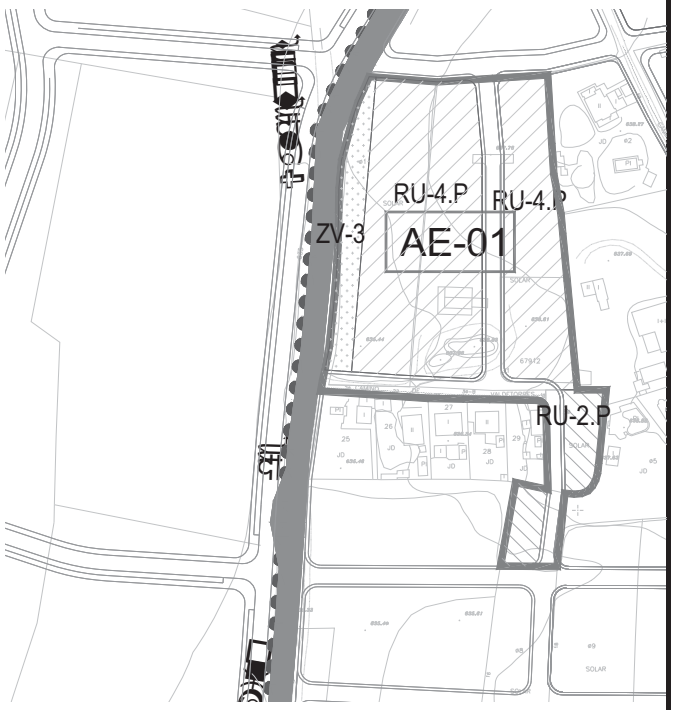
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: CAMINO DE VALDETORRES

AREA HOMOGÉNEA: AHO-14





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE SUBAREA	M² PRIVADOS	$17.115,00 m^2_s$
	M² PÚBLICOS	m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**$17.115,00 m^2_s$**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	$4.039,30 m^2_C$
	EDIFICABILIDAD AHO-14 (m^2_c/m^2_s)	0,261
	EDIFICABILIDAD BRUTA AE-01 (m^2_c/m^2_s)	0,236
	RU-2.P - EDIFICABILIDAD (m^2_c/m^2_s)	0,50
	RU-4.P - EDIFICABILIDAD (m^2_c/m^2_s)	0,30
	Nº DE VIVIENDAS (Aproximadas)	25 (■)

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle
Segregación y Cesión de Redes
Proyecto de Urbanización (1)

PLAZO DE EJECUCIÓN

Primer año vigencia Plan General (♦)

SISTEMA DE ACTUACIÓN

ACTUACIÓN AISLADA (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2.P), P-250
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-4.P), P-500

BOCM-20101204-10

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS		
REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL		
REDES LOCALES:		
RLzv	1.450,00m^2_S	35,90 m^2_S/100 m^2_C
RLic	.127,00m^2_S	77,41 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL	**4.577,00m^2_S**	**113,31 m^2_S/100 m^2_C**

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	CÓDIGO: AE-01

CONDICIONES PARTICULARES

- (♦) Pasado el primer año sin desarrollo, el Ayuntamiento podrá dividir el Área para viabilizar el desarrollo, siempre que se desarrolle, al menos, su parte proporcional de redes locales
- (•) Si la iniciativa privada no iniciase la Actuación Aislada en el plazo de 1 año, el Ayuntamiento podrá realizarlo por Cooperación o por Expropiación en caso de que hubiera transcurrido 1 año más (2 años en total)
- Este subárea ajardinará la zona verde y sus viales.
- (1) Los gastos de urbanización de la calle de 10.00 mt, que linda al sur, se le adjudicarán a la Unidad Equivalente completa ED-04, mediante una contribución especial distribuida a cada parcela en función de su porcentaje de suelo. Será requisito indispensable la cesión de redes y la aprobación del Proyecto de Urbanización simplificado, antes de la concesión de licencia de obras, o su presentación avalada al 100 % y su aprobación simultanea.
- Dado que este subárea no tiene conectado su saneamiento a la red municipal, el nuevo viario y sus acometidas, dispondrán de red separativa de saneamiento, conectando las aguas pluviales a través del antiguo SAU-3 situado al Sur
- (■) – Manzanas RU-4 : 20 viv.
  - Manzanas RU-2 : 5 viv.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria "Colada de Valdetorres" siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

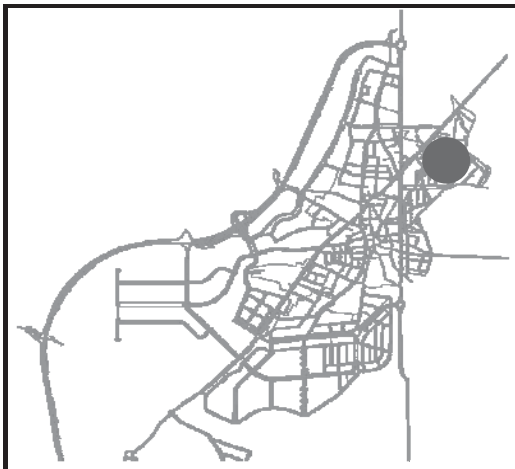
CÓDIGO: AE-02

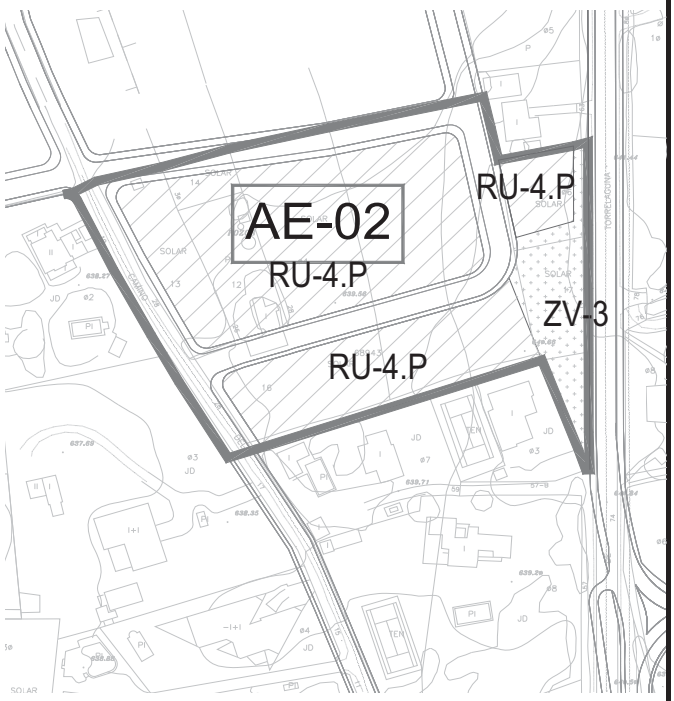
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: CAMINO DEL POCILLO-CALLE TORRELAGUNA (M103)

AREA HOMOGÉNEA: AHO-16





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE SUBÁREA	M² PRIVADOS	$15.615 m^2_s$
	M² PÚBLICOS	m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**$15.615 m^2_s$**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	$3.638,30\ m^2_C$
	EDIFICABILIDAD AHO-16 (m^2_c/m^2_s)	0,243
	EDIFICABILIDAD BRUTA AE-02 (m^2_c/m^2_s)	0,2330
	RU-4.P - EDIFICABILIDAD (m^2_c/m^2_s)	0,3604
	Nº DE VIVIENDAS (Máxima)	20

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle

Segregación y Cesión de Redes

Proyecto de Urbanización (1)

PLAZO DE EJECUCIÓN

Primer año vigencia Plan General (♦)

SISTEMA DE ACTUACIÓN

ACTUACIÓN AISLADA (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-4), P-500

BOCM-20101204-10

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS		
REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL		
REDES GENERALES		
RGic	2.745,00 m^2_S	75,44 m^2_S/100 m^2_C
REDES GENERALES		
RLzv	.411,81 m^2_S	38,80 m^2_S/100 m^2_C
RLic	.363,02 m^2_S	37,46 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL	**5.519,83m^2_S**	**151,70 m^2_S/100 m^2_C**

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	CÓDIGO: AE-02

CONDICIONES PARTICULARES

- (•)Si la iniciativa privada no iniciase la Actuación Aislada en el plazo de 1 año, el Ayuntamiento podrá realizarlo por Cooperación o por Expropiación en caso de que hubiera transcurrido 1 año más (2 años en total)
- Este subárea ajardinará la zona verde y sus viales.
- (1) Será requisito indispensable la cesión de redes y la aprobación del proyecto de urbanización simplificado antes de la concesión de licencia de obras, o su presentación avalada 100% y aprobación simultánea.
- Dado que este subárea no tiene conectado su saneamiento a la red municipal, el nuevo viario y sus acometidas dispondrán de red separativa de saneamiento, conectada a las aguas pluviales a través del ED-11 y del API-03 situados al Sur.
- Las edificaciones existentes en el ámbito, que no interrumpen el viario propuesto, no quedarán fuera de ordenación a los efectos del articulo 2.9.4 de la NN.UU.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AE-03

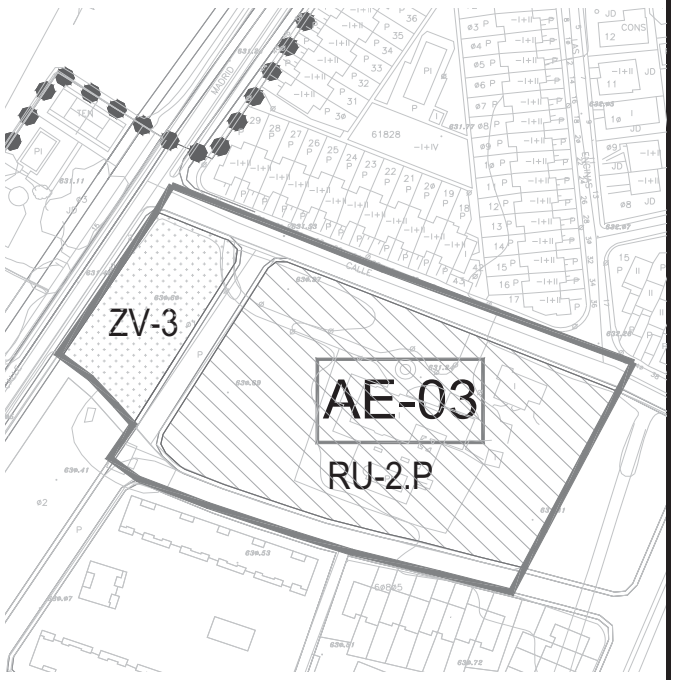
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: **OLIVER**

AREA HOMOGÉNEA: **AHO-03**





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE SUBÁREA	Mº PRIVADOS	11.930,00 m^2_s
	Mº PÚBLICOS	2.518,08 m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**14.448,00 m^2_s**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	4.869 m^2_C
	EDIFICABILIDAD AHO-03 (m^2_c/m^2_s)	0,337
	EDIFICABILIDAD BRUTA AE-03 (m^2_c/m^2_s)	0,337
	RU-2.O - EDIFICABILIDAD (m^2_c/m^2_s)	0,545
	Nº DE VIVIENDAS (Apoximadas)	35

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle
Segregación y Cesión de Redes
Proyecto de Urbanización (1)

PLAZO DE EJECUCIÓN

Primer año vigencia Plan General (♦)

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2.P), P-250

BOCM-20101204-10

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS		
REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL		
REDES GENERALES		
RLzv	1.967,00 m^2_S	40,39 m^2_S/100 m^2_C
RLic	.028,00 m^2_S	21,11 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL	**2.995,00 m^2_S**	**61,50 m^2_S/100 m^2_C**

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	CÓDIGO: AE-03

CONDICIONES PARTICULARES

- (•)Si la iniciativa privada no iniciase la Actuación Aislada en el plazo de 1 año, el Ayuntamiento podrá realizarlo por Cooperación o por Expropiación en caso de que hubiera transcurrido 1 año más (2 años en total)
- La edificabilidad de la ordenanza RU-2 se limita a 0,545 m^2/m^2.
- (1)Proyecto de Urbanización simplificado para la calle nueva propuesta que separa la zona residencial de la zona verde y de la acera de la Calle Los Enebros. Será requisito indispensable la cesión de redes y la aprobación del proyecto de urbanización simplificado antes de la concesión de la licencia de obras, o su presentación avalada al 100% y aprobación simultanea.
- Este subárea ajardinará la zona verde.
- Este subárea dispondrá de 2 puntos soterrados de recogida de residuos sólidos urbanos (2 x 4 Uds.) localizados a través del Estudio de Detalle.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AE-04

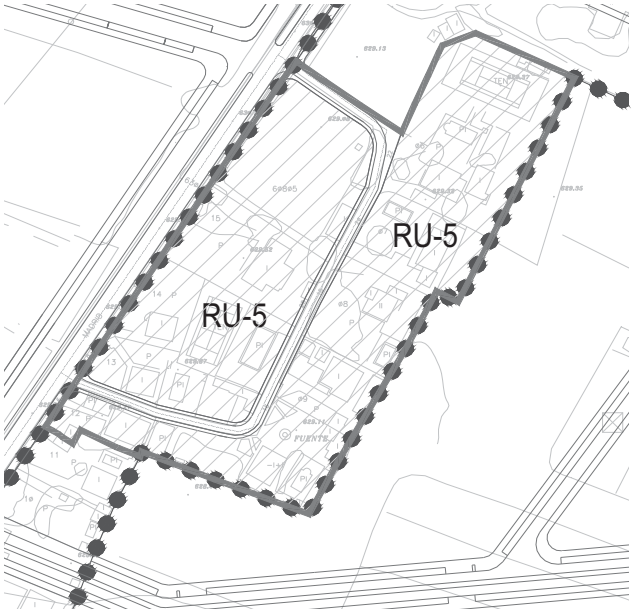
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: CALLE MADRID (M-111)

AREA HOMOGÉNEA: AHO-02





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE SUBÁREA	M² PRIVADOS	17.325m^2_s
	M² PÚBLICOS	m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**17.325m^2_s**

DATOS MATERIALES:

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	5.197,50 m^2_C
	EDIFICABILIDAD AHO-02 (m^2_c/m^2_s)	0,300
	EDIFICABILIDAD BRUTA AE-04 (m^2_c/m^2_s)	0,300
	Nº DE VIVIENDAS (Aproximadas): 1 por parcela	22

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle

Proyecto de Urbanización (1)

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Cooperación o Ejecución Forzosa (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-5), P-700

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL

REDES LOCALES:

RLic	.473,00 m^2_S	28,34 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL	**1.473,00 m^2_S**	**28,34 m^2_S/100 m^2_C**

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	CÓDIGO: AE-04

CONDICIONES PARTICULARES

(•) Se opta por el Sistema de Cooperación o Ejecución Forzosa a instancia del Ayuntamiento, toda vez que este subárea lleva más de 20 años sin realizar su conexión de saneamiento.

- La edificabilidad, ocupación y la parcela mínima se realizarán, sobre la parcela bruta, de modo que no se perderá edificabilidad en las parcelas cediéndose cuando se ajusten las alineaciones.
- Las alineaciones a la Calle Madrid, se realizarán situando a 6,55 metros el vallado, desde el eje de la antigua travesía y a 12,00 metros la línea de edificación; en tanto las alineaciones a la calle interior se realizarán midiendo 3 metros al eje del callejón actual (6 metros ancho mínimo), garantizando así el acceso de vehículos de emergencia.
- La edificación que incumpla su retranqueo mínimo a alineación exterior a causa de la nueva alineación, no quedará fuera de ordenación.
- Las aceras serán a nivel de calle, para paso de bomberos.
- Las farolas del alumbrado público se situaran respecto al eje de la calle, a una anchura no inferior a 2,5m.
- La urbanización incluirá todos los servicios.
- (1), El Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización simplificado debe estar aprobado previo a cualquier concesión de licencia, o su presentación avalada 100% y aprobación simultánea. La participación en el coste de urbanización será por superficie de parcela y se repercutirá en los costes de suelo y de urbanización.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AE-05

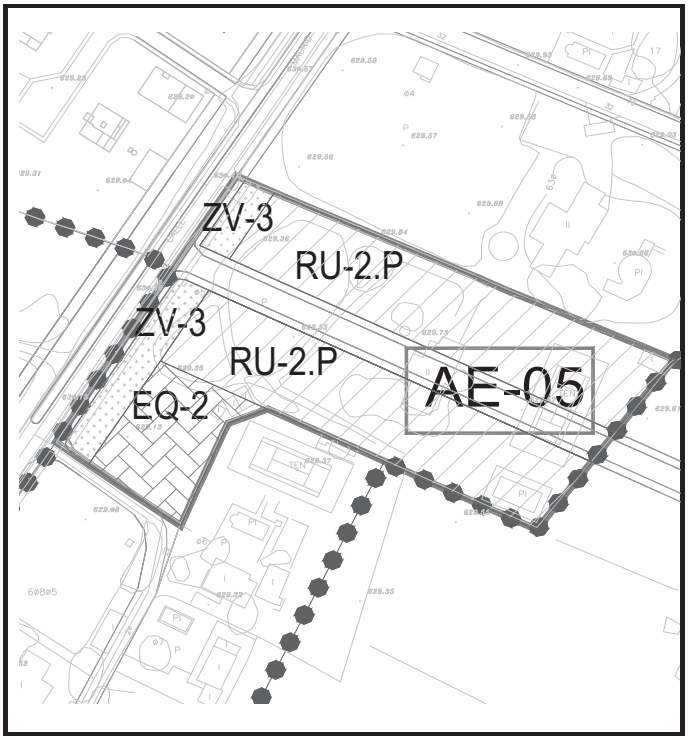
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: C/MADRID (M-111)

AREA HOMOGÉNEA: AHO-03





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE PARCELA APORTADA	M² PRIVADOS	11.661,37 m^2_S
	M² PÚBLICOS	m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**11.661,37 m^2_S**

DATOS MATERIALES:

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	3.929,88 m^2_C
	EDIFICABILIDAD AHO-02 (m^2_c/m^2_s)	0,337
	EDIFICABILIDAD BRUTA AE-04 (m^2_c/m^2_s) RU-2.P - EDIFICABILIDAD	0,5389
	Nº DE VIVIENDAS (Aproximadas)	29

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle (1)

Segregación y Cesión de Redes

Proyecto de Urbanización (2)

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Actuación Aislada (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-2), P-250

BOCM-20101204-10

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL

REDES GENERALES:			
RGic	1.721,08 m^2_S	s	43,79 m^2_S/100 m^2_C
REDES LOCALES:			
RLzv	894,91m^2_S		22,77 m^2_S/100 m^2_C
RLes	1.293,96m^2_S		32,93 m^2_S/100 m^2_C
RLic		459,20m^2_S	11,68 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL		**4.369,15m^2_S**	**111 17 m^2_S/100 m^2_C**

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AE-05

CONDICIONES PARTICULARES

- (•)Si la iniciativa privada no iniciase la Actuación Aislada en el plazo de 1 año, el Ayuntamiento podrá realizarlo por Cooperación o por Expropiación en caso de que hubiera transcurrido 1 año más (2 años en total)
- Los 894,91 m2 de espacio de zona verde local, se dejarán alineados a lo largo de la Calle Madrid (antigua M-111) y en dos parcelas separadas por la calle de nueva apertura. Su urbanización y ajardinamiento se realizará a cargo del subarea. Siendo requisito indispensable la aprobación del proyecto de urbanización antes de la concesión de licencia de las viviendas, o su representación y aprobación simultanea.
- Se establece una nueva alineación de 3 metros en el limite sur con el fin de completar la propuesta de viario de emergencia del AE-04
- La edificabilidad de la ordenanza RU-2 se limita a 0,5389 m2c/m2s
- (1) El ámbito tendrá aprobado definitivamente su Estudio de Detalle en un plazo de un año a contar desde la Aprobación Definitiva del Plan General.
- (2) El desarrollo completo del ámbito (proyecto de urbanización simplificado, su ejecución y recepción de la urbanización) se realizara en el plazo de dos años desde la Aprobación Definitiva del Plan General.
- Será requisito indispensable la cesión de redes y la aprobación del proyecto de urbanización simplificado de dichas redes publicas antes de la concesión de licencia de obras, su presentación avalada 100% y aprobación simultanea.
- Esta subarea dispondrá de un punto soterrado de recogida de residuos sólidos urbanos (1x4Uds) localizado a través del Estudio de Detalle.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AE-06

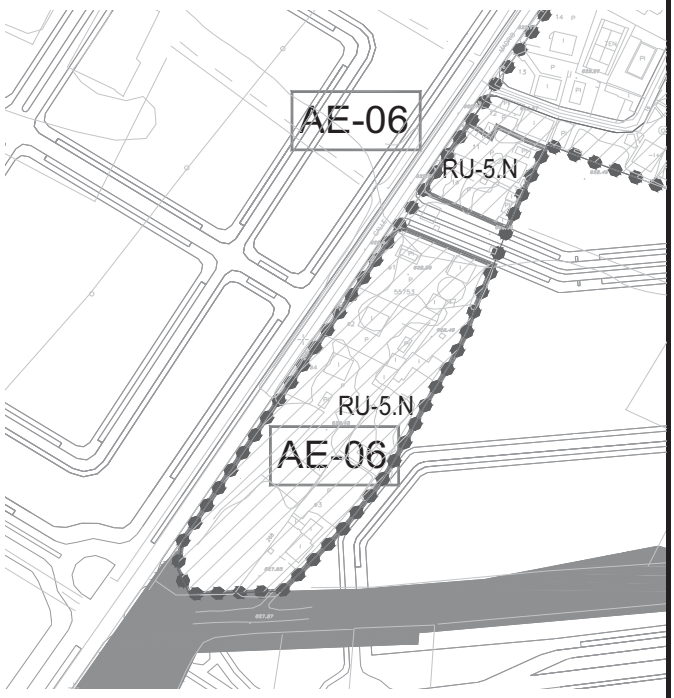
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: CALLE MADRID

AREA HOMOGÉNEA: AHO-16





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE SUBÁREA	M² PRIVADOS	$12.289 m^2_S$
	M² PÚBLICOS	m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**$12.289 m^2_S$**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	$3.686,70 m^2_C$
	EDIFICABILIDAD AHO-16 (m^2_c/m^2_s)	0,300
	EDIFICABILIDAD BRUTA AE-06 (m^2_c/m^2_s)	0,300
	Nº DE VIVIENDAS (Aproximadas)	17

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Proyecto de Urbanización Simplificado

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Actuación Aislada(•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-5), P-700

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AE-06

CONDICIONES PARTICULARES

- La finalidad de ésta actuación es dotar de todos los servicios a las edificaciones existentes, especialmente la conexión a la red de saneamiento. Se podrá establecer su ejecución por fases, separando las parcelas que disponen de acceso por la calle Madrid de las que actualmente tienen dificultades de acceso y este se solucionará a través del sector 4.
- (•) Si la iniciativa privada no iniciase la Actuación Aislada en el plazo de 1 año, el Ayuntamiento podrá

BOCM-20101204-10

realizarlo por Cooperación o por Expropiación en caso de que hubiera transcurrido 1 año más (2 años en total)

- Las alineaciones a la carretera M-111 (Calle Madrid), se realizarán situando a 6,55 metros el vallado, desde el eje de la carretera y a 12,00 metros la línea de edificación.
- La edificación fue incumplida por retranqueo mínimo a alineación exterior. A causa de la nueva alineación, no quedará fuera de la ordenación.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria "Vereda de las Huertas" siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano y 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CÓDIGO: AE-07

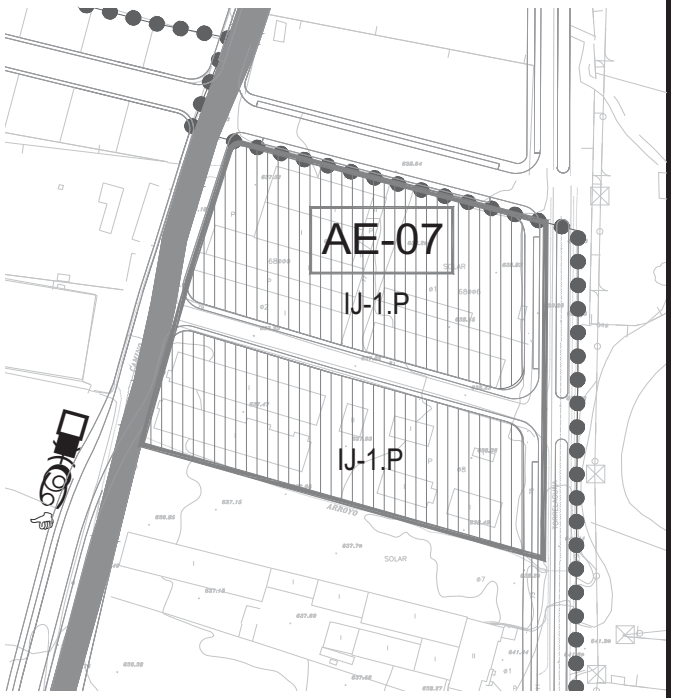
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: CALLE TORRELAGUNA (M-103) C^{O} VALDETORRES

ÁREA HOMOGENEA: AHO-19





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE SUBÁREA	M² PRIVADOS	20.835,75 m^2_s
	M² PÚBLICOS	m^2_s
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**20.835,75 m^2_s**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	12.293,10 m^2_C
	EDIFICABILIDAD AHO-19 (m^2_c/m^2_s)	0,59
	EDIFICABILIDAD BRUTA AE-07 (m^2_c/m^2_s)	0,59
	IJ-1.P - EDIFICABILIDAD (m^2_c/m^2_s)	0,694

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Segregación y cesión de Redes

Proyecto de Urbanización simplificado (1)

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Actuación Aislada (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL IJ-1 P

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL

REDES GENERALES		
RGic	1.214,35 m^2_S	9,80 m^2_S/100 m^2_C
REDES LOCALES		
RLic	.908,00 m^2_S	15,52 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL	**3.122,35 m^2_S**	**25,32 m^2_S/100 m^2_C**

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	CÓDIGO: AE-07

CONDICIONES PARTICULARES

- (•)Si la iniciativa privada no iniciase la Actuación Aislada en el plazo de 1 año, el Ayuntamiento podrá realizarlo por Cooperación o por Expropiación en caso de que hubiera transcurrido 1 año más (2 años en total)
- La actuación urbanizará el viario.
- (1) Será requisito indispensable la cesión de redes y la aprobación del proyecto de urbanización simplificado de la calle antes de la concesión de licencias, o su presentación avalada al 100% y aprobación simultánea.
- Las parcelas que lindan por el Norte con la calle de 12.00 m no tendrán retranqueo a calle, por lo que las fachadas coincidirán con la alineación existente.
- Se establecerá a la carretera M-103 una alineación a vallado de 15 metros al eje de la carretera, debiendo retranquearse la edificación, a este linde, 5 metros más desde el vallado, con el fin de cumplir el retranqueo de la línea de edificación a 15 metros de las carreteras (Decreto 29/1993, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid). Este retranqueo se deberá arbolar (pudiendo utilizarse para aparcamiento interior) con especies arbóreas y disponer un vallado vegetal por en encima del zócalo con el fin de reducir el impacto sobre la zona de protección arqueológica situada enfrente.
- Las licencias de obra nueva o ampliación (aumento de ocupación) requerirán informe arqueológico previo.
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria "Colada de Valdetorres". Se solicitará informe previo a la aprobación del proyecto de urbanización Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de la vía pecuaria a lo largo de su frente.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

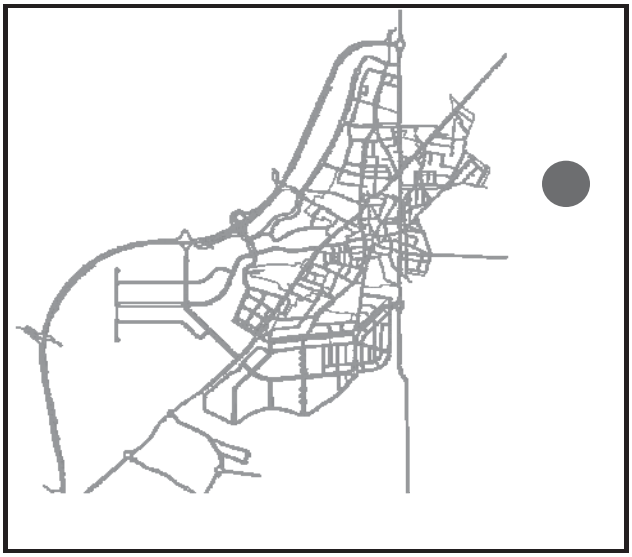
CÓDIGO: AE-08

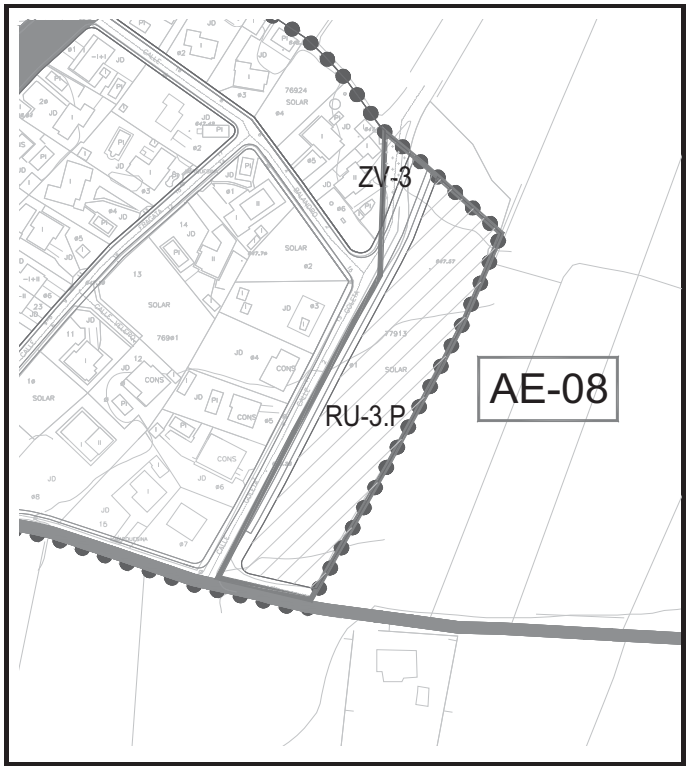
CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO

CATEGORÍA: CONSOLIDADO

ENCLAVE: CALLE GOLETA

AREA HOMOGÉNEA: AHO-22





DATOS MATERIALES:

SUPERFICIE SUBÁREA	M² PRIVADOS	8.335,00 m^2_S
	M² PÚBLICOS	m^2_S
	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	**8.335,00 m^2_S**

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M^2_C)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	2.500,50 m^2_C
	EDIFICABILIDAD AHO-22 (m^2_c/m^2_s)	0,30
	EDIFICABILIDAD BRUTA AE-03 (m^2_c/m^2_s)	0,30
	RU-3.P - EDIFICABILIDAD (m^2_c/m^2_s)	0,3938
	Nº DE VIVIENDAS (Aproximadas)	16

CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

Ordenación pormenorizada incluida en Plan General

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Cesión de Redes

Proyecto de Urbanización (1)

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Actuación Aislada (•)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU-3.P)

SUELO DESTINADO A REDES PUBLICAS

REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL

REDES LOCALES		
RLic	.762,00 m^2_S	70,47 m^2_S/100 m^2_C
RLzv	24,00 m^2_S	8,96 m^2_S/100 m^2_C
TOTAL	**1.986,00 m^2_S**	**79,43 m^2_S/100 m^2_C**

BOCM-20101204-10

ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	CÓDIGO: AE-08

CONDICIONES PARTICULARES

- (•) Si la iniciativa privada no iniciase la Actuación Aislada en el plazo de 1 año, el Ayuntamiento podrá realizarlo por Cooperación o por Expropiación en caso de que hubiera transcurrido 1 año más (2 años en total)
- (1) Será requisito indispensable la aprobación del proyecto de urbanización simplificado antes de la concesión de licencia de las viviendas, o su presentación avalada 100 % y aprobación simultánea.
- La urbanización y ajardinamiento de los 224 m^2 de espacio libre arbolado o zona verde, se realizará a cargo de la parcela residencial. Se cumplirán las condiciones de urbanización fijadas en el capítulo 6 de las nuevas Normas Urbanísticas.
- Se garantiza un ancho de viario de 14,50m que permita conectar los futuros sectores de suelo urbanizable no sectorizado situados al Norte y Sur de ésta actuación de forma independiente a la futura ronda de borde Este (red supramunicipal)
- La edificabilidad de la ordenanza RU-3 se limita a 0,3938 m^2_c/m^2_s
- Las 2 parcelas situadas más al sur tendrán unos 300 m2s y las 14 restantes tendrán una superficie mínima de 400 m2s cada una. Las dos parcelas situadas más al sur, serán cedidas voluntariamente por la propiedad, se utilizarán con el fin de expropiar de forma convenida el ámbito EXP-03
- Ámbito colindante con la Vía Pecuaria “Colada de Alalpardo”, siendo necesario informe previo favorable del órgano competente en materia de Vías pecuarias, para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Ver plano 05 de Calificación del suelo urbano, 04b de Redes Públicas y Gestión en suelo urbano y 08 de Alineaciones en Suelo Urbano.

BOCM-20101204-10

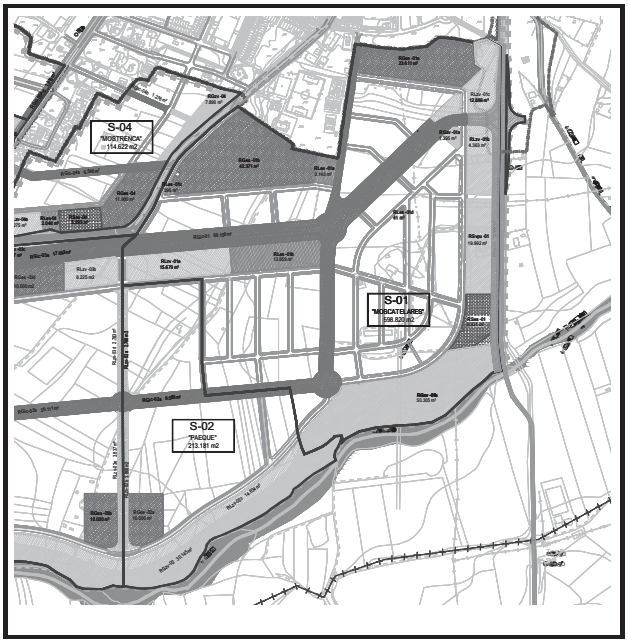
FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-01



SECTOR 1, "MOSCATELARES"	
Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	598.820 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_S
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_S (1)
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_S



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS:	21,14 viv/Ha
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS:	**1.266**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	696 (2) (de las cuales, 200 serán de ordenanza RU-3)
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	143 VPPL 427 VPPB 45,02 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA MÁXIMA	0,365 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS MÁXIMOS	218.904

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación pormenorizada incluida en el Plan General
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES (3)	VPu	19.992 m^2_S
	RESTO (4)	24.290 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	51.700 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	65.982 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	69.156 m^2_S
REDES LOCALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	32.928 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	33.180 m^2_S
TOTAL		**297.228 m^2_S**

Desglose en página 3 de esta ficha

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-01

CONDICIONES PARTICULARES

- Este Sector incluye su ordenación pormenorizada como un anexo en la documentación del Plan General.
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- (1) El sector voluntariamente reduce el aprovechamiento del ámbito a 183.204 m^2cuc. Deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96)
- (2) La ordenación establecida en la ordenación pormenorizada para el desarrollo de este ámbito contempla la existencia de un mínimo de 200 viviendas libres con ordenanza RU-3 (parcela mínima de 300 m^2), por tratarse de la parte asignada a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- (3) El Sector tiene un exceso de 501 m^2 de Redes supramunicipales de los cuales 295 m2 (banda de 5 m de ancho y longitud 59 m) están afectados por el emisario de Valdeolmos – Alalpardo.
- (4) Si debido a la redacción del Proyecto Específico de Carreteras la superficie de cesión de Red Supramunicipal de Infraestructura se viera reducida será necesario relocalizar los m^2 de suelo necesarios para el cumplimiento de las redes (Art. 91.3 Ley 9/2001) en el interior del sector. Esta nueva ubicación deberá contar con el informe favorable de la Dirección General de Suelo.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie aproximada a 500 m^2, con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- La Ordenación Pormenorizada destinará un mínimo del 3% de la edificabilidad total a usos comerciales en planta baja.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas dispuestas en la ordenación pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobado, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- El desarrollo de este sector 1 "Moscatelares" está condicionado a la ejecución previa o simultanea de la rotonda o enlace de acceso al sur de la carretera M-103.
- Esta rotonda, situada en la M-103, requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de la M-103, y su ejecución, será a cargo de los Sectores 1 y 2, proporcionalmente al aprovechamiento teórico (superficie del ámbito).
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras incluidas en el anexo de ordenación pormenorizadas del sector (pantalla acústica y distancia de las edificaciones a la M-103). Delante de la pantalla acústica a la M-103 y en la red supramunicipal, se dispondrá una alineación de plátanos, a 12 metros de separación entre ellos, hasta el enlace. El Proyecto de Urbanización debe incluir económicamente la ejecución de estas medidas protectoras.
- Sector colindante con la Vía Pecuaria "Colada del Paeque" y la "Vereda de las Huertas", siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de la vía pecuaria a lo largo de su frente.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- En la RGes-01a se mantendrá la fuente "La Catalina" y su pradera colindante, garantizándose la evacuación de aguas de escorrentía en paralelo a la vía pecuaria "Vereda de las Huertas" y hasta llegar al arroyo Paeque.
- En el diseño de la zona verde que queda dentro del entorno afectado por la declaración de BIC a favor de la Ermita de la Soledad se tendrán en cuenta las siguientes premisas
- Preservación y potenciación de las visualizaciones de la ermita desde los nuevos viarios y Plantación de hileras arboladas en los bordes de la zona verde como separación de los ámbitos de futura edificación.
- Dado que el Sector se encuentra afectado por la declaración de BIC de la Ermita del a soledad, el proyecto de urbanización deberá someterse a Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico. Todas las ordenanzas afectadas por el ámbito de la delimitación del entorno de la Ermita de la Soledad seguirán las condiciones de alturas máximas y condiciones estéticas solicitados en el informe de la Dirección Gral. de Patrimonio de fecha 6 de abril de 2006 para la Ordenanza RU. Además todas las actuaciones que se realicen en el citado ámbito habrán de ajustarse a los aspectos regulados en la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en especial el Art. 32.2 de la misma.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de Suministro Eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento teórico y junto con el resto de sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111.
- Este Sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Paeque, proporcionalmente a su aprovechamiento.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 "Normas Generales de Protección" y 9 "Normas Particulares del Suelo Urbanizable" del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-01

APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS Y TIPOLOGÍA	ORD.	SUP. NETA (m^2/s)	EDIF. (m^2/m^2s)	SUP. CONSTR. (m^2c)		COEF. POND	APROV. USO CARACT. (m^2tuc)	APROV. UNITARIO (m^2tuc/m^2_s)	No. VIV.
Res. Unif. P-500	RU-4	38.019	0,35	13.307		1	13.307		75
Res. Unif. P-300	RU-3	86.300	0,6	51.780		1	51.780		274
Res. Unif. P-250	RU-2	23.798	0,6	14.279		1	14.279		84
es.Mult.	RM-2	40.390	1,75	70.682	34.477	0,84	28.961		263
Terciario					24.372	0,92	22.422		
					11.833	1,20	14.200	0.30594	
Res.Mult. VPPL(>110)*	RM-2	12.454	1,75	21.795	16.564	0,54	8.945		143
Terciario					5.231	0,92	4.812		
Res. Mult. VPPB(<110)	RM-2	26.892	1.75	47.061	38.363	0,43	16.496		427
Terciario					8.698	0,92	8.002		
TOTAL		**227.853**		**218.904**			**183.204**		**1.266***

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	218.904 m^2_c

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSvpu-01	19.992 m^2_S	19.992 m^2_S	14.594 m^2_S	1/3 de 20 $m^2_S/100m^2_C$
RSes-01	8.921 m^2_S	8.921 m^2_S		
RSic-01	15.369 m^2_S	15.369 m^2_S	29.187 m^2_S	2/3 de 20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**44.282 m^2_S**	**43.781 m^2_S**	**20 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES GENERALES:				
RGzv-01a RGzv-01b	1.395 m^2_S 50.305 m^2_S	51.700 m^2_S	43.780 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
RGes-01a RGes-01b	23.611 m^2_S 42.371 m^2_S	65.982 m^2_S	65.671 m^2_S	30 $m^2_S/100m^2_C$
RGic-01	69.156 m^2_S	69.156 m^2_S	43.780 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**186.838 m^2_S**	**153.231 m^2_S**	**70 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES LOCALES:				
RLzv-01a RLzv-01b RLzv-01c	15.679 m^2_S 4.363 m^2_S 12.886 m^2_S	32.928 m^2_S	32.836 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
RLes-01a RLes-01b RLes-01c RLes-01d RLsu-01	3.143 m^2_S 13.659 m^2_S 396 m^2_S 41 m^2_S 15.941 m^2_S	33.180 m^2_S	32.836 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**66.108 m^2_S**	**65.672 m^2_S**	**30 $m^2_S/100m^2_C$**
TOTAL REDES		**297.228 m^2_S**	**262.683 m^2_S**	

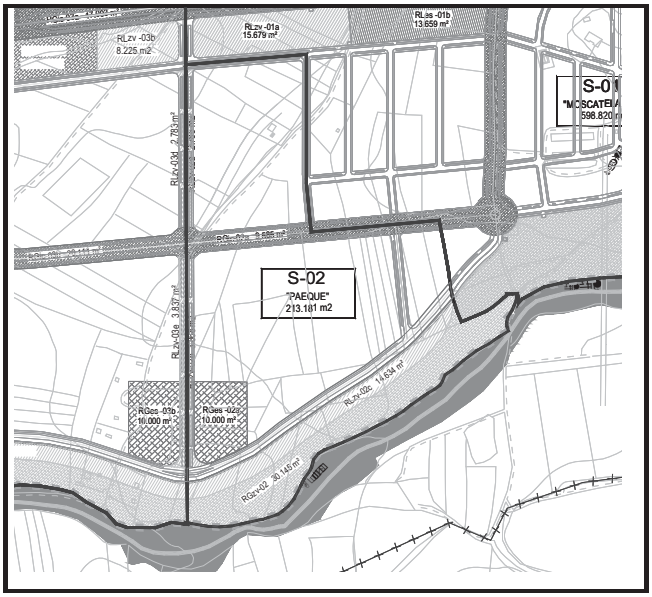
FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-02



SECTOR 2, "PAEQUE"	
Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	Privada
Sistema de ejecución:	Compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	213.181 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	20,00 viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS:	**426**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	234 (1) (de las cuales, al menos 71 serán de ordenanza RU-3)
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	48 VPPL 144 VPPB mínimo 45,07 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,35 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	74.613,35

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	VPu (*)	4.975 m^2_S
	RESTO (*)	9.948 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	30.145 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	13.000 m^2_S
	INFRAESTUCTURAS	9.585 m^2_S
REDES LOCALES (con ubicación vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	21.290 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	---- m^2_S
TOTAL		**88.932 m^2_S**

Desglose en página 3 de esta ficha

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-02

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- (1) La ordenación que establezca el Plan Parcial para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 71 viviendas libres con ordenanza RU-3 (parcela mínima de 300 m^2), por tratarse de la parte asignada a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- El Plan Parcial destinará un mínimo del 5% de la edificabilidad a usos terciarios, y dentro de éstos el 60% (3%) sería de usos comerciales en planta baja.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (Art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- El desarrollo de este sector 2 “Paeque” está condicionado a la ejecución de la rotonda situada en la carretera M-103, cuyo coste será avalado o desembolsado previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
  a) Esta rotonda, situada en la M-103, requiere proyecto específico e independiente redactado por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional e informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  b) El coste de la redacción del proyecto de la rotonda de la M-103, y su ejecución, será a cargo de los Sectores 1 y 2 proporcionalmente al aprovechamiento teórico (superficie del ámbito).
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999)
- Sector colindante con la Vía Pecuaria “Colada del Paeque”, siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de urbanización. Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de la vía pecuaria a lo largo de su frente.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de Suministro Eléctrico, Asimismo participará, proporcionalmente a su aprovechamiento teórico y justo con el resto de sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante M-111 y su conexión con el municipio.
- Este Sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Paeque, proporcionalmente a su aprovechamiento
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 “Normas Generales de Protección” y 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-02

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CONSIDERADA EN PLAN GENERAL	74.613,35 m^2_c

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSvpu-02 (*)	---	4.975 m^2_S(*)	4.975 m^2_S	1/3 de 20 m^2_S/100m^2_C
RSes-02 (*)	---	9.948 m^2_S(*)	9.948 m^2_S	2/3 de 20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**14.923 m^2_S**	**14.923 m^2_S**	**20 m^2_S/100m^2_C**
REDES GENERALES:				
RGzv-02	30.145 m^2_S	30.145 m^2_S	14.923 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
RGes-02a RGes-02b (**)	10.000 m^2_S 3.000 m^2_S (**)	13.000 m^2_S	22.384 m^2_S	30 m^2_S/100m^2_C
RGic-02a	9.585 m^2_S	9.585 m^2_S	14.923 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**52.730 m^2_S**	**52.229 m^2_S**	**70 m^2_S/100m^2_C**
REDES LOCALES (con localización vinculante):				
RLzv-02a RLzv-02b RLzv-02c	2.788 m^2_S 3.868 m^2_S 14.634 m^2_S	21.290 m^2_S	11.192 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
			11.192 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**21.290 m^2_S**	**22.384 m^2_S**	**30 m^2_S/100m^2_C**
TOTAL REDES		**88.943 m^2_S**	**89.536 m^2_S**	

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General
(**) Esta red pública la localizará el Plan Parcial.

BOCM-20101204-10

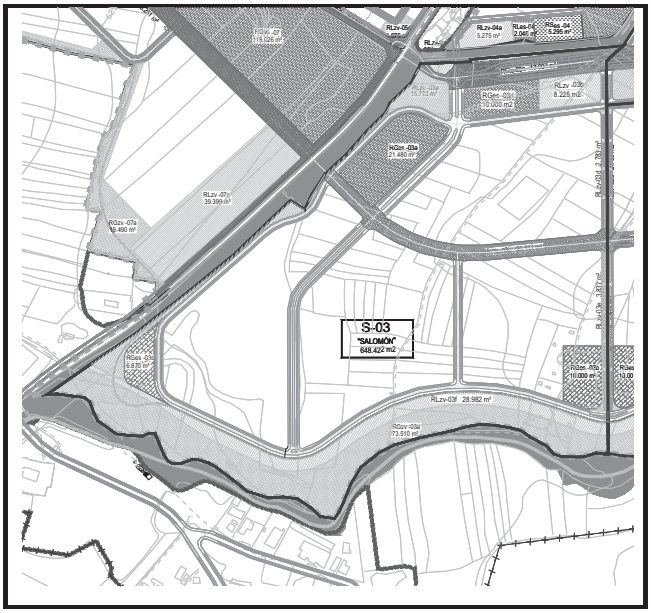
FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-03



SECTOR 3, "SALOMÓN"	
Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	648.422 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	20 viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS:	**1.297**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	713 (1) (de las cuales, al menos 216 serán de ordenanza RU-3)
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	146 VPPL 438 VPPB mínimo 45,03 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,354 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	229.788,10

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	VPu	15.319 m^2_S (*)
	RESTO	30.639 m^2_S (*)
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	73.510 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	59.756 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	37.204 m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	61.246 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	--- m^2_S
TOTAL		277.674 m^2_S

Desglose en página 3 de esta ficha

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-03

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- (1) La ordenación que establezca el Plan Parcial para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 216 viviendas libres con ordenanza RU-3 (parcela mínima de 300 m^2), por tratarse de la parte asignada a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 500 m^2, con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- El Plan Parcial destinará un mínimo del 5% de la edificabilidad a usos terciarios, y dentro de éstos el 60% (3%) sería de usos comerciales en planta baja.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999).
- Sector colindante con las Vías Pecuarias "Colada del Paeque" y "Vereda de las Huertas", siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del Plan Parcial y del proyecto de urbanización. Igualmente, y con el mismo condicionante, se requerirá autorización del cruce de la vía pecuaria "Vereda de las Huertas" en su enlace con la carretera M-111. Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de las vías pecuarias en sus frentes Sur y Oeste.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Parte del borde suroeste del sector está afectado por las curvas isófonas Leq 55dB (A) día y Leq 45 dB (A) noche, obligando a que en esta zona sean incompatibles los usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de Suministro eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento teórico y junto con el resto de sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111.
- Este Sector participará en los costes de redacción del Plan Especial de Ribera del Paeque, proporcionalmente a su aprovechamiento.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 "Normas Particulares del Suelo Urbanizable" del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 "Normas Generales de Protección" y 9 "Normas Particulares del Suelo Urbanizable" del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-03

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CONSIDERADA EN PLAN GENERAL	229.788,10 m^2_c

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSvis-03	---	15.319 m^2_S (*)	15.319 m^2_S	1/3 de 20 $m^2_S/100m^2_C$
RSes-03	---	30.639 m^2_S (*)	30.639 m^2_S	2/3 de 20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**45.958 m^2_S (*)**	**45.958 m^2_S**	**20 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES GENERALES:				
RGzv-03	73.510 m^2_S	73.510 m^2_S	45.958 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
RGes-03a RGes-03b RGes-03c RGes-03d RGes-03e (**)	21.480 m^2_S 10.000 m^2_S 6.870 m^2_S 10.000 m^2_S 11.406 m^2_S (**)	59.756 m^2_S	68.936 m^2_S	30 $m^2_S/100m^2_C$
RGic-03a RGic-03b	17.093 m^2_S 20.111 m^2_S	37.204 m^2_S	45.958 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**170.470 m^2_S**	**160.852 m^2_S**	**70 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES LOCALES (con localización vinculante):				
RLzv-03a RLzv-03b RLzv-03c RLzv-03d RLzv-03e RLzv-03f	15.772 m^2_S 8.225 m^2_S 1.647 m^2_S 2.783 m^2_S 3.837 m^2_S 28.982 m^2_S	61.246 m^2_S	34.468 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
			34.468 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**61.246 m^2_S**	**68.936 m^2_S**	**30 $m^2_S/100m^2_C$**
TOTAL REDES		**277.674 m^2_S**	**275.746 m^2_S**	

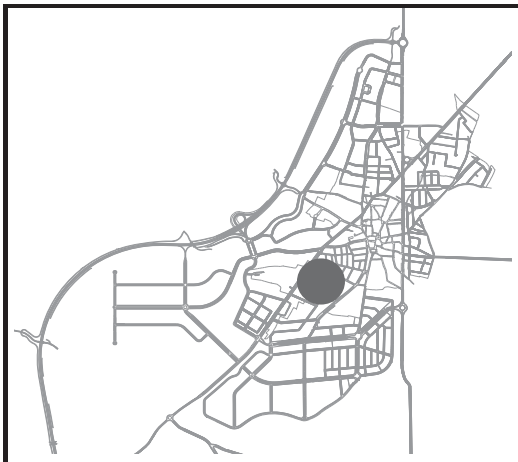
(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

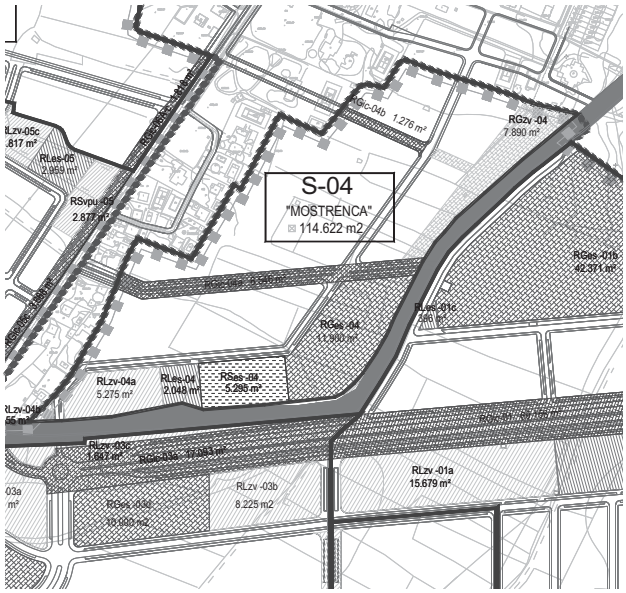
(**)Esta Red Pública la localizará el Plan Parcial

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-04





SECTOR 4, "MOSTRENCA"	
Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	114.622 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	20,00 viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS:	**229**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	125 (1) (de las cuales, al menos 38 serán de ordenanza RU-3)
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (45%)	26 VPPL 78 VPPB mínimo 45,41 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,344 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	39.444,38

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	VPu (*)	2.631 m^2
	RESTO	5.295 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	7.890 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	11.900 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	7.822 m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	5.630 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	2.048 m^2_S
TOTAL		**43.216 m^2_S**

Desglose en página 3 de esta ficha

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO: S-04

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- (1) La ordenación que establezca el Plan Parcial para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 38 viviendas libres con ordenanza RU-3 (parcela mínima de 300 m^2), por tratarse de la parte asignada a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- La ordenación pormenorizada respetará las conexiones con los límites Norte, Oeste y Sur, pudiendo modificarse para eliminar alguna o todas las conexiones con la vereda de las Huertas por el límite Este.
- El Plan Parcial destinará un mínimo del 5% de la edificabilidad a usos terciarios, y dentro de éstos el 60% (3%) sería de usos comerciales.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001). Igualmente se urbanizará a cargo del sector la conexión del Sector con la Calle Madrid (antigua M-111) a través de la actuación EXP-01.
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999).
- Sector colindante con la Vía Pecuaria “Vereda de las Huertas”, siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del Plan Parcial y del proyecto de urbanización. Igualmente, y con el mismo condicionante, se requerirá autorización del cruce de esta vía pecuaria en su conexión con el Sector 3. Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de esta vía pecuaria a lo largo de su frente.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de Suministro eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento teórico y junto con el resto de los sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111 y su conexión con el municipio.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en en los Capítulos 7 “Normas Generales de Protección” y 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-04

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CONSIDERADA EN PLAN GENERAL	39.444,38 m^2_c

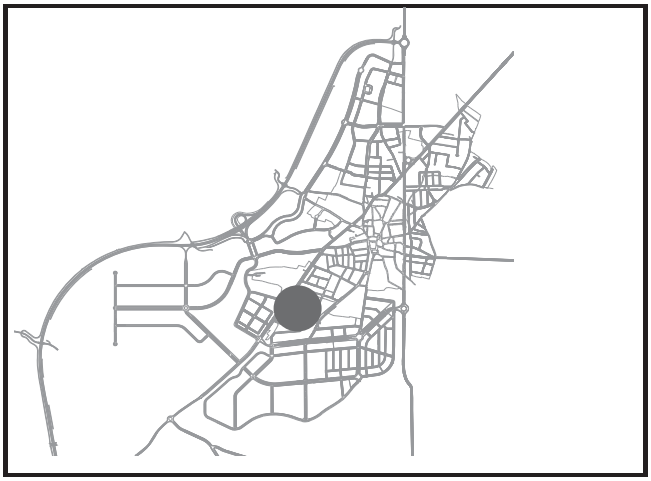
DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSvpu-04	---	2.631 m^2_S (*)	2.630 m^2_S	1/3 de 20 $m^2_S/100m^2_C$
RSes-04	5.295 m^2_S	5.295 m^2_S	5.259 m^2_S	2/3 de 20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**7.926 m^2_S**	**7.889 m^2_S**	**20 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES GENERALES:				
RGzv-04a	7.890 m^2_S	7.890 m^2_S	7.889 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
RGes-04	11.900 m^2_S	11.900 m^2_S	11.833 m^2_S	30 $m^2_S/100m^2_C$
RGic-04a RGic-04b	6.546 m^2_S 1.276 m^2_S	7.822 m^2_S	7.889 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**27.612 m^2_S**	**27.611 m^2_S**	**70 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES LOCALES:				
RLzv-04a RLzv-04b	5.275 m^2_S 355 m^2_S	5.630 m^2_S	5.917 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
RLes-04a	2.048 m^2_S	2.048 m^2_S	5.917 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**7.678 m^2_S**	**11.833 m^2_S**	**30 $m^2_S/100m^2_C$**
TOTAL REDES		**43.216 m^2_S**	**47.333 m^2_S**	

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

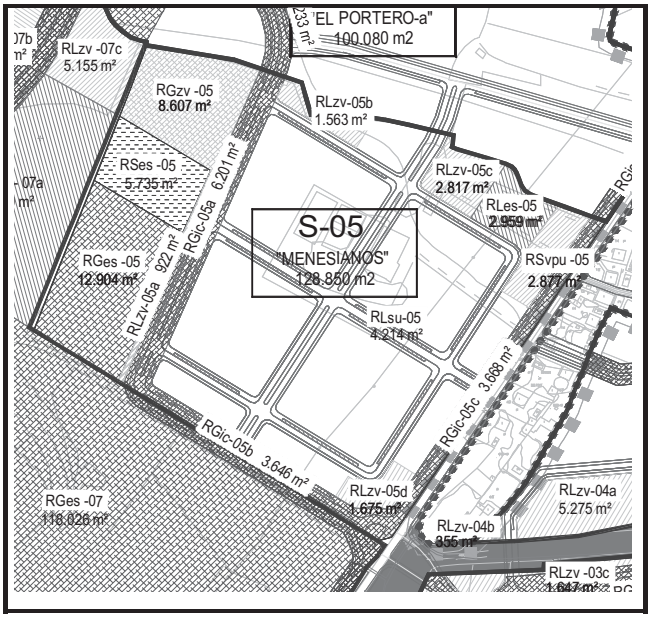
CÓDIGO: S-05



SECTOR 5, "MENESIANOS"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	128.850 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s (1)
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS:	22,74 viv/Ha
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	**293**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	161 (2) (de las cuales, al menos 43 serán de ordenanza RU-3)
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (45%):	24 VPPL 108 VPPB 45,05 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA MÁXIMA	0,334 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS MÁXIMOS	43.010

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	Ordenación pormenorizada incluida en el Plan General
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	VPu	2.877,33 m^2_S
	RESTO	5.734,89 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	8.607,08 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	12.903,90 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	13.514,62 m^2_S
REDES LOCALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	6.976,74 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	7.172,68 m^2_S
	OTROS (*)	16.282,91 m^2_S
TOTAL		**74.070,15 m^2_S**

Desglose en página 3 de esta ficha

(*) No computa para el cumplimiento del articulo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE — CÓDIGO: S-05

CONDICIONES PARTICULARES

- Este Sector incluye su ordenación pormenorizada como un anexo en la documentación del Plan General.
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- (1) El sector voluntariamente reduce el aprovechamiento del ámbito a 35.937,60m^2_{cuc} por lo que el aprovechamiento unitario del ámbito será 0,2789104 m^2_{cuc}
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- (2) La ordenación establecida en la ordenación pormenorizada para el desarrollo de este ámbito contempla la existencia de un mínimo de 43 viviendas libres con ordenanza RU-3 (parcela mínima de 300 m^2), por tratarse de la parte asignada a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- La Ordenación Pormenorizada destinará un mínimo del 3% de la edificabilidad total a usos comerciales.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas dispuestas en la ordenación pormenorizada y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras incluidas en el anexo de ordenación pormenorizadas del sector. El Proyecto de Urbanización debe incluir económicamente la ejecución de estas medidas protectoras.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de Suministro Eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento teórico y junto con el resto de los sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111 y su conexión con el municipio.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 “Normas Generales de Protección” y 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE — CÓDIGO: S-05

APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS Y TIPOLOGÍA	ORD.	SUP. NETA (m^2/s)	EDIF. (m^2/m^2s)	SUP. CONSTR. (m^2c)		COEF. POND	APROV. USO CARACT. (m^2tuc)	No. VIV.	EDIF. POR VIV. (m^2c/viv)
Res. Unif. P-300	RU-3	44.112,24	0,6	26.460,00		1,00	26.460,00	147	180
	RU-3	12.541,55	0,599833	7.522,83		1,00	7.522,83		
	RU-3	10.523,73	0,599834	6.312,49		1,00	6.312,49		
	RU-3	10.523,23	0,599834	6.312,19		1,00	6.312,19		
	RU-3	10.523,73	0,599834	6.312,49		1,00	6.312,49		
Res.Mult.	RM-1	1.888,00	1,186441	2.240,00		0,84	1.881,60	14	160
Res.Mult. VPPL (>110)	RM-2	2.235,28	1,744748	3.900,00	3.360,00	0,54	1,814,40	24	140
Terciario					540,00	0,92	496,80		
Res. Mult. VPPB (<110)	RM-2	2.082,36	1,666379	3.470,00	2.920,00	0,43	1.255,60	36	26 viv – 70 m^2
Terciario					550,00	0,92	506,00		10 viv – 110 m^2

BOCM-20101204-10

Res. Mult. VPPB (<110) Terciario	RM-2	2.223,32	1,560729	3.470,00	2.920,00 550,00	0,43 0,92	1.255,60 506,00	36	26 viv – 70 m^2 10 viv – 110 m^2
Res. Mult. VPPB (<110) Terciario	RM-2	2.238,61	1,550070	3.470,00	2.920,00 550,00	0,43 0,92	1.255,60 506,00	36	26 viv – 70 m^2 10 viv – 110 m^2
TOTAL		**54.779,81**		**43.010,00**			**35.937,60**	**293**	

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	43.010 m^2_c

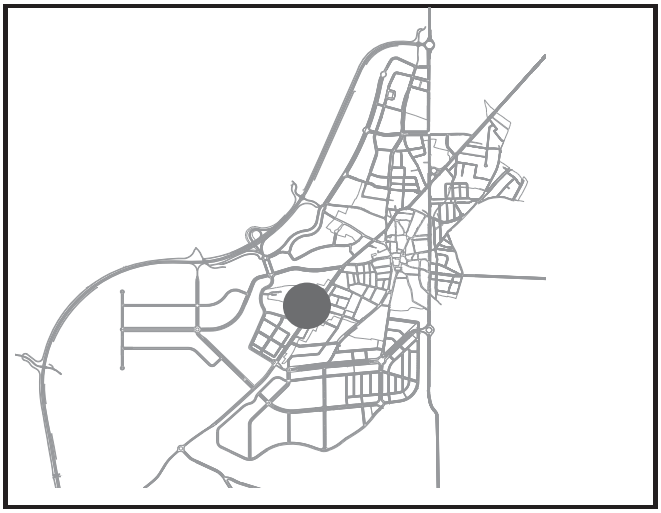
DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSvpu-05	2.877,33 m^2_S	2.877,33 m^2_S	2.867,33 m^2_S	1/3 de 20 m^2_S/100m^2_C
RSes-05	5.734,89 m^2_S	5.734,89 m^2_S	5.734,67 m^2_S	2/3 de 20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**8.612,22 m^2_S**	**8.602,00 m^2_S**	**20 m^2_S/100m^2_C**
REDES GENERALES:				
RGzv-05	8.607,08 m^2_S	8.607,08 m^2_S	8.602,00 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
RGes-05	12.903,90 m^2_S	12.903,90 m^2_S	12.903,00 m^2_S	30 m^2_S/100m^2_C
RGic-05a RGic-05b RGic-05c	6.200,81 m^2_S 3.645,86 m^2_S 3.667,95 m^2_S	13.514,62m^2_S	8.602,00 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**35.025,60 m^2_S**	**30.107,00 m^2_S**	**70 m^2_S/100m^2_C**
REDES LOCALES:				
RLzv-05a RLzv-05b RLzv-05c RLzv-05d	921,56 m^2_S 1.563,49 m^2_S 2.816,64 m^2_S 1.675,05 m^2_S	6.976,74 m^2_S	6.451,50 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
RLes-05 RLsu-05 (Aparcamientos)	2.958,75 m^2_S 4.213,93 m^2_S	7.172,68 m^2_S	6.451,50 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
RLsu-05a RLic-05a RLic-05b RLic-05c RLic-05d RLic-05e RLic-05f RLic-05g	56,00 m^2_S 3.656,26 m^2_S 3.049,10 m^2_S 2.592,05 m^2_S 1.351,90 m^2_S 2.293,40 m^2_S 989,81 m^2_S 2.294,39 m^2_S	16.282,91 m^2_S (*)	------	------
TOTAL (Art 36 LSCM 9/2001)		**14.149,42 m^2_S**	**12.903,00 m^2_S**	**30 m^2_S/100m^2_C**
		30.432,33 m^2_S		
TOTAL REDES		**74.070,15 m^2_S**	**51.612,00 m^2_S**	

(*) No computa para el cumplimiento del articulo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

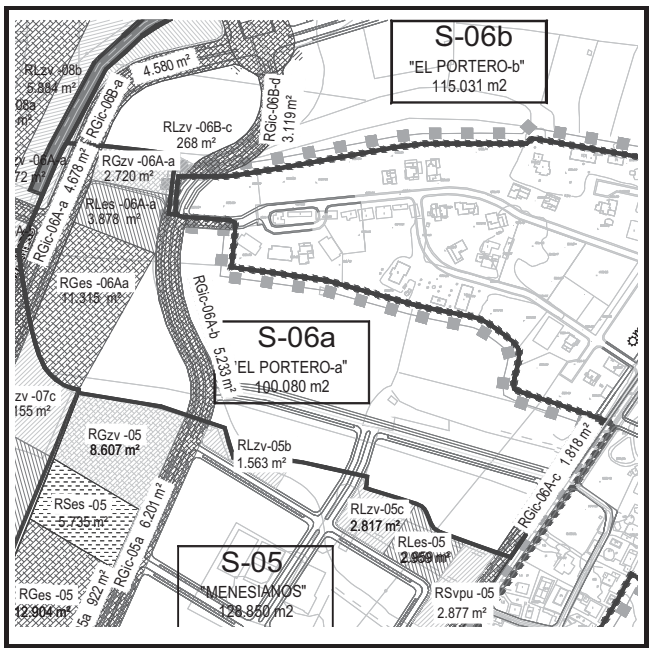
CÓDIGO: S-06a



SECTOR 6, "EL PORTERO-A"

Uso global:	RESIDENCIAL
Iniciativa:	Privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	100.080 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	20,00 viv/Ha
Nº DE VIVIENDAS:	**200**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	110 (1) (de las cuales, al menos 33 serán de ordenanza RU-3)
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	23 VPPL 67 VPPB mínimo 45,00 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,339 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	33.970,50

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	VPu (*)	2.913 m^2_S
	RESTO (*)	3.881 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	2.720 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	14.265 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	11.729 m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	893 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	3.878 m^2_S
TOTAL		**40.279 m^2_S**

Desglose en página 3 de esta ficha

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-06a

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- (1) La ordenación que establezca el Plan Parcial para el desarrollo de este ámbito contemplará la existencia de un mínimo de 33 viviendas libres con ordenanza RU-3 (parcela mínima de 300 m^2), por tratarse de la parte asignada a este ámbito de las viviendas de tipología de elección municipal.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un punto limpio en un recinto de superficie no inferior a 500 m^2, con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- El Plan Parcial destinará un mínimo del 5% de la edificabilidad a usos terciarios, y dentro de éstos el 60% (3%) sería de usos comerciales.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999).
- El Sector es colindante con la Vía Pecuaria "Colada de las Adoveras", siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del Plan Parcial y del proyecto de urbanización.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- El proyecto de Urbanización incluirá la ejecución de la prolongación de la red RGic-06A-b dentro del SAU-4 (NN.SS-88) y su conexión con el viario central, dejando previsto la conexión con el sector 06-B. Una vez transcurrido un año de vigencia del Plan General sin aprobarse el proyecto de Reparcelación del sector, el Ayuntamiento podrá realizar la ocupación directa de dichas Redes Generales de Infraestructura de comunicación, con el fin de viabilizar este acceso.
- El Plan Parcial ubicará preferentemente los equipamientos próximos a la Calle Madrid con el fin de que sirva de dotación para los suelos urbanos consolidados. De los 30m2s/100m2c, sólo el 50% se destinarán a zona verde.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de Suministro Eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento teórico y junto con el resto de los sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111 y su conexión con el municipio.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 "Normas Particulares del Suelo Urbanizable" del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 "Normas Generales de Protección" y 9 "Normas Particulares del Suelo Urbanizable" del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-06ª

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CONSIDERADA EN PLAN GENERAL	33.970,50 m^2_c

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSvis-06 (*)	---	2.913 m^2_S (*)	2.265 m^2_S	1/3 de 20 m^2_S/100m^2_C
RSes-06 (*)	---	3.881 m^2_S(*)	4.529 m^2_S	2/3 de 20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**6.794 m^2_S**	**6.794 m^2_S**	**20 m^2_S/100m^2_C**
REDES GENERALES:				
RGzv-06A-a	2.720 m^2_S	2.720 m^2_S	6.794 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
RGes-06A-a RGes-06A-b (**)	11.315 m^2_S 2.950 m^2_S (**)	14.265 m^2_S	10.191 m^2_S	30 m^2_S/100m^2_C
RGic-06A-a RGic-06A-b RGic-06A-c	4.678 m^2_S 5.233 m^2_S 1.818 m^2_S	11.729 m^2_S	6.794 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**28.714 m^2_S**	**23.779 m^2_S**	**70 m^2_S/100m^2_C**
REDES LOCALES (con localización vinculante):				
RLzv-06A-a RLzv-06A-b	572 m^2_S 321 m^2_S	893 m^2_S	5.095,5 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
RLes-06A-a	3.878 m^2_S	3.878 m^2_S	5.095,5 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**4.771 m^2_S**	**10.191 m^2_S**	**30 m^2_S/100m^2_C**
TOTAL REDES		**40.279 m^2_S**	**40.764 m^2_S**	

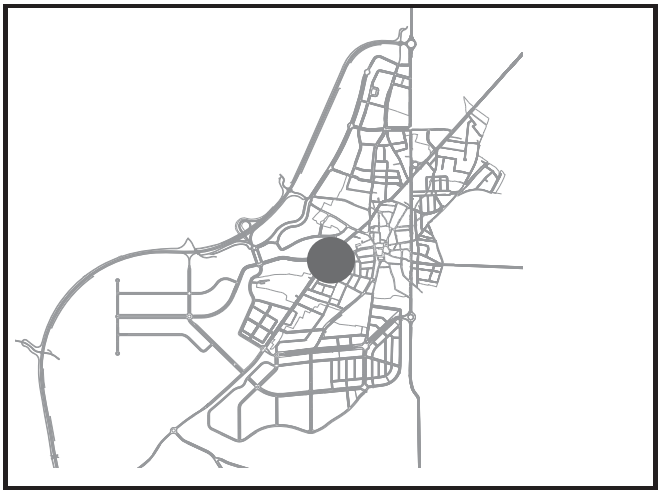
(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

(**) Esta red pública la localizará el Plan Parcial.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

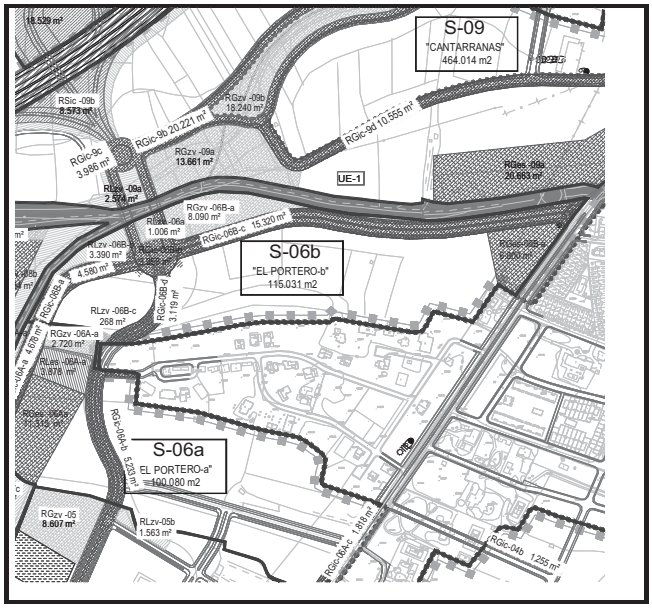
CÓDIGO: S-06b



SECTOR 6-b, "EL PORTERO-B"

Uso global:	TERCIARIO-COMERCIAL
Iniciativa:	Privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	115.031 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	---
Nº DE VIVIENDAS:	**---**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	---
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	---
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,320 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	36.831

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	VPu (*)	2.455 m^2_S
	RESTO (*)	4.911 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	8.090 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	6.600 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	26.977 m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	4.664 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	---- m^2_S
TOTAL		**53.697 m^2_S**

Desglose en página 3 de esta ficha

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO: S-06b

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Se admite como uso compatible o alternativo el residencial hasta un máximo de 20 viv/ha.
- Sector colindante con la Vías Pecuarias “ Vereda del Barco Viejo” y “Colada de las Adoveras”, siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- En el límite este se dejará una parcela de cesión al Ayto de 10mx 63 m colindante con la vivienda unifamiliar.
- El Plan Parcial ubicará preferentemente los equipamientos próximos a la Calle Madrid y la Vía Pecuaria “Vereda del Barco Viejo”, con el fin de que sirva de dotación para los suelos urbanos consolidados. De los 30 m2s / 100m2c de Red Local, sólo el 50% se destinarán a zona verde.
- El cruce de la vía pecuaria Vereda del Barco Viejo se realizará a una cota superior. Los costes de ese paso elevado y su conexión con el enlace en la M-111, se repartirán entre todos los sectores y proporcionalmente a su aprovechamiento, incluyéndose en el proyecto de enlace, si no se hubiese ejecutado con anterioridad por el Sector 06b. Una vez transcurrido un año de vigencia del Plan General sin aprobarse el proyecto de Reparcelación del sector, el Ayuntamiento podrá realizar la ocupación directa de dichas Redes Generales de Infraestructura de comunicación, con el fin de viabilizar este acceso.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de Suministro Eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento teórico y junto con el resto de los sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111 y su conexión con el municipio (RG-6B-c).
- El Plan Parcial deberá incluir un estudio acústico que tenga en cuenta las viviendas situadas en el antiguo SAU-4 actual urbanización Torre Aragón situada al sur del sector.
- En la zona de contacto entre el Sector y dicha urbanización se dispondrán zonas verdes, dotaciones públicas o suelo de uso residencial unifamiliar graduándose los usos comerciales – terciario a partir de esta primera banda, con el fin de minimizar el impacto sobre las viviendas unifamiliares ya consolidadas.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999).
- Las edificaciones colindantes con el SAU-4 aumentarán su retranqueo a 8 m.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 “Normas Generales de Protección” y 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-06b

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CONSIDERADA EN PLAN GENERAL	36.831 m^2_c

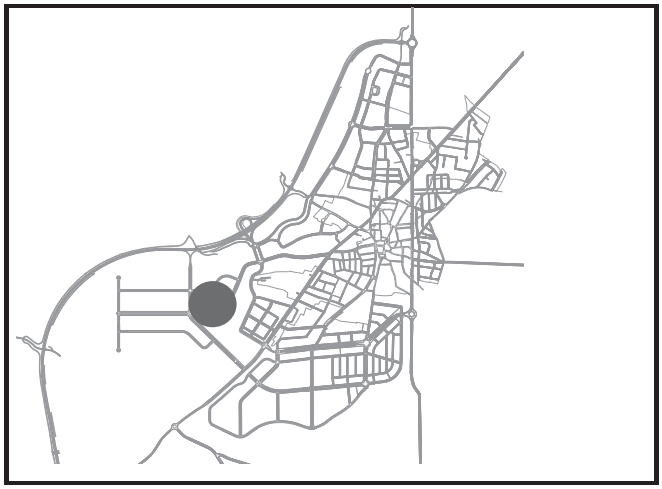
DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSvpu-06B	---	2.455 m^2_S (*)	2.455 m^2_S	1/3 de 20 m^2_S/100m^2_C
RSes-06B	---	4.911 m^2_S (*)	4.911 m^2_S	2/3 de 20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**7.366 m^2_S (*)**	**7.366 m^2_S**	**20 m^2_S/100m^2_C**
REDES GENERALES:				
RGzv-06B-a	8.090 m^2_S	8.090 m^2_S	7.366 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
RGes-06B-a	6.600 m^2_S	6.600 m^2_S	11.049 m^2_S	30 m^2_S/100m^2_C
RGic-06B-a RGic-06B-b RGic-06B-c RGic-06B-d	4.580 m^2_S 3.958 m^2_S 15.320 m^2_S 3.119 m^2_S	26.977 m^2_S	7.366 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**41.667 m^2_S**	**25.781 m^2_S**	**70 m^2_S/100m^2_C**
REDES LOCALES (con localización vinculante):				
RLzv-06B-a RLzv-06B-b RLzv-06B-c	1.006 m^2_S 3.390 m^2_S 268 m^2_S	4.664 m^2_S	5.524,5 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
RESTO	---- m^2_S	---- m^2_S	5.524,5 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**4.664 m^2_S**	**11.049 m^2_S**	**30 m^2_S/100m^2_C**
TOTAL REDES		**53.697 m^2_S**	**44.196 m^2_S**	

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

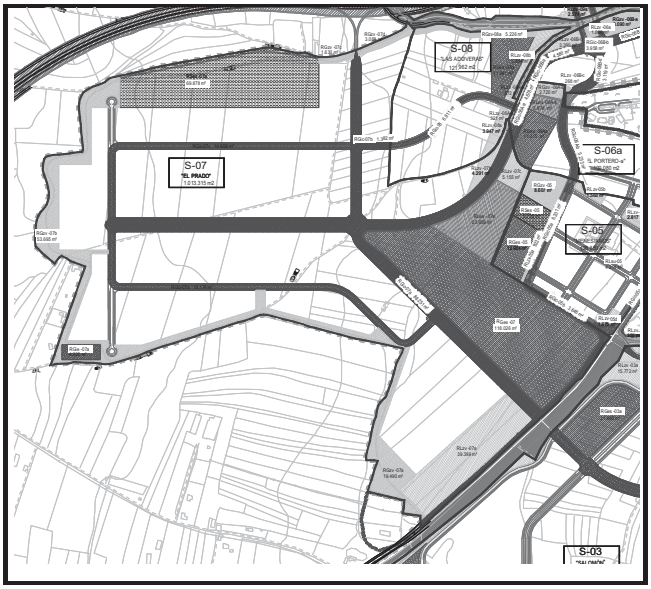
FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-07



SECTOR 07, "EL PRADO"	
Uso global:	INDUSTRIAL
Iniciativa:	Pública
Sistema de ejecución:	ACTUACIÓN DIRECTA MUNICIPAL
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	1.013.315 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_S
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_S
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_S



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	---
Nº DE VIVIENDAS:	---
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	---
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	---
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,426 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	431.237,40

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	EQUIPAMIENTOS + INFRAEST. (*)	86.247 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	77.883 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	137.736 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	125.506 m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	48.845 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	23.659 m^2_S
TOTAL		**499.876 m^2_S**

Desglose en página 3 de esta ficha

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-07

CONDICIONES PARTICULARES

- El uso de éste Suelo según las Normas Subsidiarias Vigentes de 1988, era el de "Sistema General Campus Universitario". Sin embargo, a la vista del análisis acústico realizado por municipio se propone un Parque-tecnológico-logístico, que contará con equipamientos adecuados al nivel de ruido previsto.
- Sector de propiedad municipal que podrá ser ejecutado como actuación directa por el propio Ayuntamiento.
- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un Centro de Recogida de Residuos en un recinto de superficie no inferior a 500 m^2, con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización".
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, "Condiciones generales de la urbanización". Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999)
- El Plan Parcial destinará un mínimo del 10% de la edificabilidad a usos terciarios-comerciales.
- Dentro del Sector existe un pequeño ámbito, situado al Oeste, que se encuentra afectado por la envolverte sónica Leq día 60 dB(A) y Leq noche 50 dB(A), y que se grafía en el plano 01a de Afecciones Ambientales. En éste ámbito son incompatibles los usos residenciales, de cualquier tipo, y los rotacionales educativos o sanitarios. Existe además otro ámbito del Sector, que incluye el anterior, que está dentro de la zona de servidumbre Aeronáutica Legal, por lo que la construcción de cualquier edificio o estructura requerirá autorización favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29, 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas (ver plano 01a).
- El Plan Parcial que desarrolle éste sector completará las Redes Generales y Locales no ubicadas por el Plan General, cumpliendo el mínimo establecido en el artículo 36 de la Ley 9/ 2001.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- El Planeamiento de desarrollo podrá ajustar y modificar el viario estructurante si se justifica un mejor aprovechamiento del Sector. Solo se tendrá en cuenta la ubicación preferente de la Red General de Equipamiento Social en el extremo Sudeste (zona de menor afección acústica del Aeropuerto de Barajas) y la Red Supramunicipal de Equipamiento Social en el extremo Norte (zona de interés arqueológico).
- El desarrollo de éste Sector está vinculado a la ejecución del enlace en la variante de la M-111, por lo que a la aprobación del proyecto de urbanización, se iniciará, si esta no se hubiera realizado previamente, la ocupación directa de las Redes Generales de Infraestructuras de comunicación (RGic) que enlaza este sector con la conexión a la variante de la M111 a través de los sectores 6A, 6B y 9.
- Se localizará en el ámbito la conexión a Iberdrola de la nueva subestación eléctrica, prevista por el Plan director de abastecimiento eléctrico por el desarrollo del Plan General. El Sector participará, proporcionalmente a su aprovechamiento real y junto con el resto de los sectores del coste de ejecución del enlace a la variante de la M-111 y su conexión con el municipio.
- De acuerdo a lo requerido en el Informe de Análisis Ambiental, con el Plan Parcial, se deberá realizar un estudio de Caracterización Analítica del Suelo, de acuerdo a lo estipulado en el articulo 9.3.3 de las NN.UU: Igualmente se deberá prever la ejecución de un punto de control para la calidad de las aguas subterráneas.
- El sector se encuentra afectado por el Yacimiento Arqueológico definido en el Estudio Arqueológico y denominado "Las Adoberas", situado en el extremo Norte, por lo que el Plan Parcial que lo desarrolle deberá integrarlo en el Sistema de Redes Publicas como dotación cultural.
- Si se determinase la necesidad de la ampliación del yacimiento arqueológico denominado "Las Adoberas", toda su ordenación, incluso la ubicación de las redes publicas, se considerará como ordenación pormenorizada y podrá ser modificada por el Plan Parcial, en base a la protección del yacimiento. Pudiendo definirse nuevas ordenanzas que permitan materializar al edificabilidad del Sector.
- Cualquier intervención, actuación o cambio de uso en la zona delimitada del yacimiento, así como el planeamiento de desarrollo, requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- Se recomienda que en la propuesta de ordenación se plantee una zona arbolada en el vértice sur del ámbito calificado como "Parque Tecnológico-Logístico" más próximo al cementerio, en el que se sitúa la ermita de Ntra. Señora de la Cigüeñuela, para evitar que surjan volúmenes edificatorios que perturben su adecuada visualización.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 "Normas Particulares del Suelo Urbanizable" del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con en los Capítulos 7 "Normas Generales de Protección" y 9 "Normas Particulares del Suelo Urbanizable" del Tomo II Normas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-07

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSes-07a	69.878 m^2_S	69.878 m^2_S	86.247 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
RSes-07b(*)	16.369 m^2_S(*)	16.369 m^2_S(*)		
TOTAL		**86.247 m^2_S**	**86.247 m^2_S**	**20 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES GENERALES:				
RGzv-07a RGzv-07b RGzv-07c RGzv-07d	19.490 m^2_S 53.695 m^2_S 1.630 m^2_S 3.068 m^2_S	77.883 m^2_S	86.247 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
RGes-07a RGes-07b (**)	118.026 m^2_S 19.710 m^2_S (**)	137.736 m^2_S	129.371 m^2_S	30 $m^2_S/100m^2_C$
RGic-07a RGic-07b RGic-07c RGic-07d RGie-07a	86.251 m^2_S 1.382 m^2_S 14.699 m^2_S 19.174 m^2_S 4.000 m^2_S	125.506 m^2_S	86.247 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**341.125 m^2_S**	**301.866 m^2_S**	**70 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES LOCALES (con localización vinculante):				
RLzv-07a RLzv-07b RLzv-07c	39.399 m^2_S 4.291 m^2_S 5.155 m^2_S	48.845 m^2_S	64.686 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
RLes-07a	23.659 m^2_S	23.659 m^2_S	64.686 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**72.504 m^2_S**	**129.371 m^2_S**	**30 $m^2_S/100m^2_C$**
TOTAL REDES		**499.876 m^2_S**	**517.485 m^2_S**	

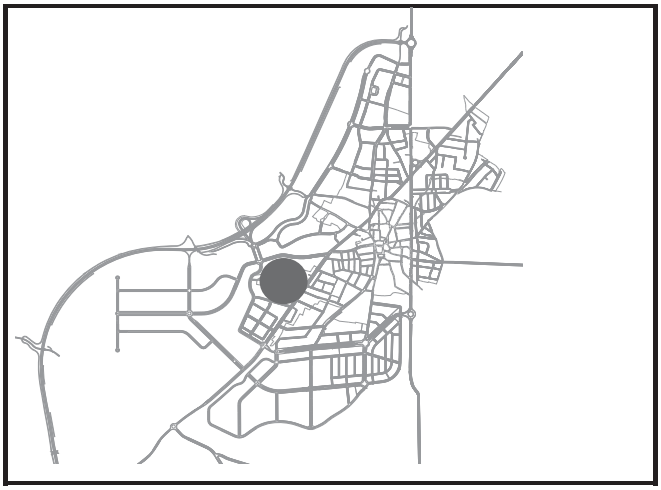
(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

(**) Esta red pública la localizará el Plan Parcial.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

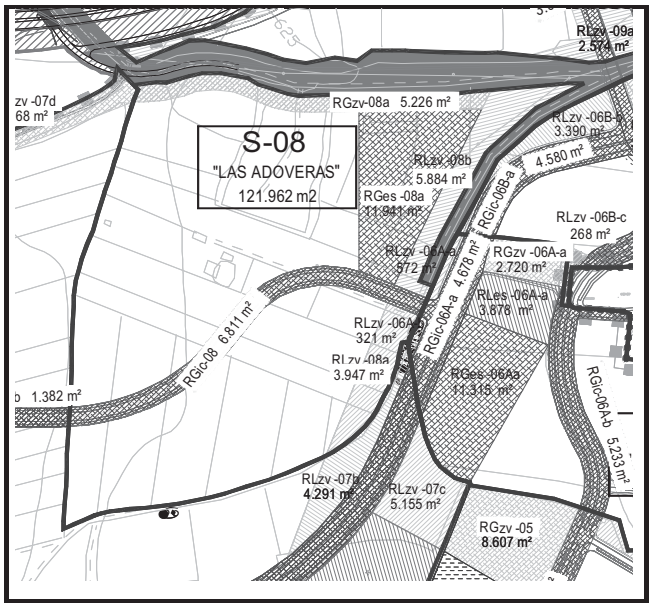
CÓDIGO: S-08



SECTOR 08, "LAS ADOVERAS"

Uso global:	INDUSTRIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	121.962 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_S
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_S
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_S



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	---
Nº DE VIVIENDAS:	**---**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	---
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	---
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,428 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	52.196.98

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	EQUIPAMIENTOS + INFRAEST. (*)	10.439 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	5.226 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	20.873 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	10.439 m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	9.831 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	---
TOTAL		**56.808 m^2_S**

Desglose en página 3 de esta ficha

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO: S-08

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- Al menos el 20% de la superficie lucrativa neta del sector, le será de aplicación la ordenanza de Industria Exenta IN-1 de las NN.UU.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Posibilidad de mantener el uso residencial existente, siempre que cumpla con la legislación vigente y así se considere conveniente por parte de la futura Junta de Compensación.
- Sector colindante con la Vía Pecuaria “Vereda del Barco Viejo” y “Colada de las Adoveras”, siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del plan parcial y del proyecto de urbanización.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de abastecimiento eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento real y junto con el resto de los sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111 y su conexión con el municipio.
- De acuerdo a lo requerido en el Informe de Análisis Ambiental, con el Plan Parcial, se deberá realizar un estudio de Caracterización Analítica del Suelo, de acuerdo a lo estipulado en el articulo 9.3.3 de las NN.UU: Igualmente se deberá prever la ejecución de un punto de control para la calidad de las aguas subterráneas.
- PLAN DE ETAPAS: El desarrollo del sector queda condicionado a la puesta en marcha del sector 6 A-6B ó del Sector 7, que le darán el acceso necesario para la actividad industrial.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 “Normas Generales de Protección” y 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-08

DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSes-08 (*)	---	10.439 m^2_S (*)	10.439 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**10.439 m^2_S (*)**	**10.439 m^2_S**	**20 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES GENERALES:				
RGzv-08a	5.226 m^2_S	5.226 m^2_S	10.439 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
RGes-08a RGes-08b (**)	11.941 m^2_S 8.932 m^2_S (**)	20.873 m^2_S	15.659 m^2_S	30 $m^2_S/100m^2_C$
RGic-08a RGic-08b (**)	6.811 m^2_S 3.628 m^2_S (**)	10.439 m^2_S	10.439 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**36.538 m^2_S**	**36.538 m^2_S**	**70 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES LOCALES (con localización vinculante):				
RLzv-08a RLzv-08b	3.947 m^2_S 5.884 m^2_S	9.831 m^2_S	7.830 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
RLes	---	---	7.830 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**9.831 m^2_S**	**15.659 m^2_S**	**30 $m^2_S/100m^2_C$**
TOTAL REDES		**56.808 m^2_S**	**62.636 m^2_S**	

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

(**) Esta red pública la localizará el Plan Parcial.

BOCM-20101204-10

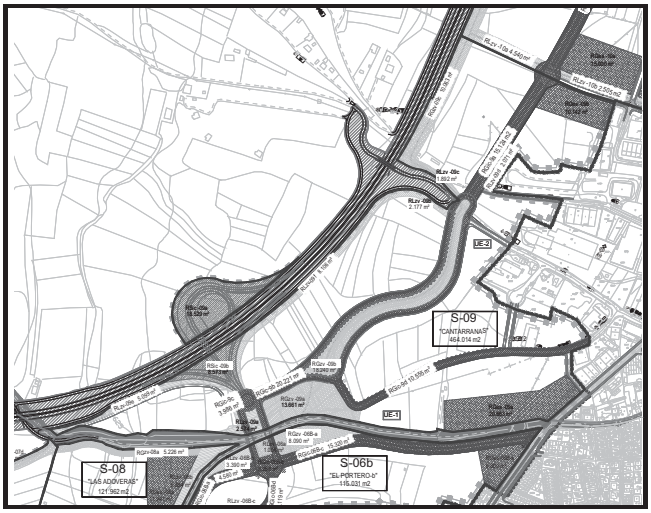
FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-09



SECTOR 09, "CANTARRANAS"	
Uso global:	INDUSTRIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	464.014 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	---
Nº TOTAL DE VIVIENDAS:	---
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	---
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	---
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,445 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	206.493,80

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES (1)	EQUIPAMIENTOS + INFRAEST. (*)	41.299 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	41.964 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	61.283 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	49.886 m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	21.919 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	---
TOTAL		**216.351m^2_S**
Desglose en página 3 de esta ficha		

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-09

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- El Plan Parcial destinará un mínimo del 20% de la edificabilidad a usos terciarios-comerciales.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- (1) Si debido a la redacción del Proyecto Específico de Carreteras la superficie de cesión de Red Supramunicipal de Infraestructura se viera reducida será necesario relocalizar los m^2 de suelo necesarios para el cumplimiento de las redes (Art. 91.3 Ley 9/2001) en el interior del sector. Esta nueva ubicación deberá contar con el informe favorable de la Dirección General de Suelo.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999)
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un Centro de Recogida de Residuos en un recinto de superficie no inferior a 500 m^2, con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”.
- Sector colindante con la Vía Pecuaria “Vereda del Barco Viejo”, siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del plan parcial y del proyecto de urbanización. Igualmente, y con el mismo condicionante, se requerirá autorización de cruce, a distinto nivel, de dicha vía pecuaria en la conexión con el Sector 14. Este ámbito la incluirá en su proyecto de urbanización, asumiendo el coste del cruce anterior.
- El paso de la carretera por la Vía Pecuaria se hará a distinto nivel, siendo éste paso elevado. Los costes de este paso elevado, así como su conexión con el enlace de las variante M-111, se repercutirá entre todos los sectores y proporcionalmente a su aprovechamiento, incluyéndose en el proyecto de enlace, si no se hubiese ejecutado con anterioridad por el sector 09. Una vez transcurrido un año de vigencia del Plan General sin aprobarse el proyecto de reparcelación del sector, el Ayuntamiento podrá realizar la ocupación directa de dichas Redes Generales de Infraestructuras de Comunicación, con el fin de viabilizar este acceso.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- El yacimiento definido en el Estudio Arqueológico y denominado “El Nacedero”, se encuentra en éste Sector. Será recomendable que el Plan Parcial que lo desarrolle, trate de caracterizar éste yacimiento para poder realizar una valoración sobre la entidad de los restos.
- Si se determinase la necesidad de la conservación in situ del yacimiento arqueológico denominado “El Nacedero”, toda su ordenación, incluso la ubicación de las redes publicas, se considerará como ordenación pormenorizada y podrá ser modificada por el Plan Parcial, en base a la protección del yacimiento. Pudiendo definirse nuevas ordenanzas que permitan materializar la edificabilidad del Sector.
- Cualquier intervención, actuación o cambio de uso en la zona delimitada el yacimiento, así como el planeamiento de desarrollo, requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- Este ámbito participará de los coste del Plan Director de Suministro Eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento real y junto con el resto de los sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111 y su conexión con el municipio.
- De acuerdo a lo requerido en el Informe de Análisis Ambiental, con el Plan Parcial, se deberá realizar un estudio de Caracterización Analítica del Suelo, de acuerdo a lo estipulado en el articulo 9.3.3 de las NN.UU: Igualmente se deberá prever la ejecución de un punto de control para la calidad de las aguas subterráneas.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 “Normas Generales de Protección” y 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO: S-09

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CONSIDERADA EN PLAN GENERAL	206.493,80 m^2_c

DESGLOCE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSes-09 (*) RSic-09a RSic-09b	14.197m^2_S (*) 18.529 m^2_S 8.573 m^2_S	14.197 m^2_S(*) 27.102 m^2_S	41.299 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**41.299 m^2_S**	**41.299 m^2_S**	**20 m^2_S/100m^2_C**
REDES GENERALES:				
RGzv-09a RGzv-09b RGzv-09c	13.661 m^2_S 18.240 m^2_S 10.063 m^2_S	41.964 m^2_S	41.299 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
RGes-09a RGes-09b RGes-09c (**)	20.663 m^2_S 10.142 m^2_S 30.478 m^2_S (**)	61.283 m^2_S	61.948 m^2_S	30 m^2_S/100m^2_C
RGic-09a RGic-09b RGic-09c RGic-09d	15.124 m^2_S 20.221 m^2_S 3.986 m^2_S 10.555 m^2_S	49.886 m^2_S	41.299 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**153.133 m^2_S**	**144.546 m^2_S**	**70 m^2_S/100m^2_C**
REDES LOCALES (con localización vinculante):				
RLzv-09a RLzv-09b RLzv-09c RLzv-09d RLzv-09e RLzv-09f	2.574 m^2_S 2.177 m^2_S 1.892 m^2_S 2.071 m^2_S 5.099 m^2_S 8.106 m^2_S	21.919 m^2_S	30.974 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
RLes+RLsu	---	---	30.974 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**21.919 m^2_S**	**61.948 m^2_S**	**30 m^2_S/100m^2_C**
TOTAL REDES		**216.351 m^2_S**	**247.793 m^2_S**	

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

(**) Esta red pública la localizará el Plan Parcial.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

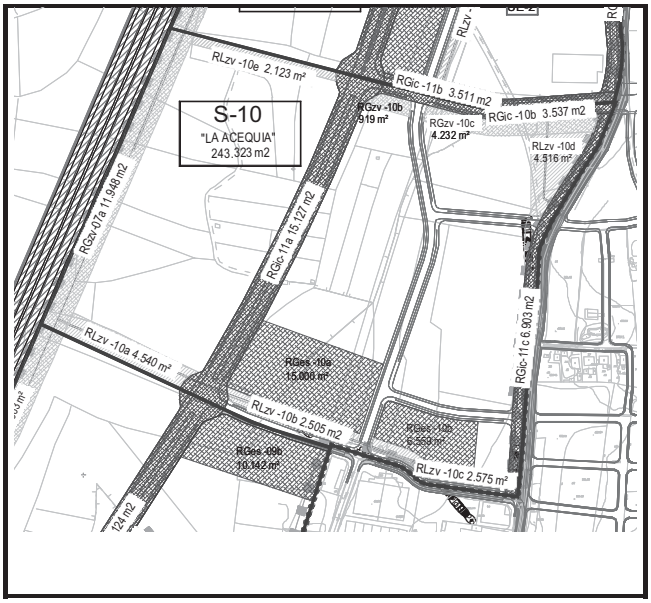
CÓDIGO: S-10



SECTOR 10, "LA ACEQUIA"

Uso global:	INDUSTRIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	243.323 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	---
Nº DE VIVIENDAS:	---
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	---
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	---
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,421m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	102.527,76

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	EQUIPAMIENTOS + INFRAEST. (*)	20.506 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	17.099 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	34.165 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	25.567 m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	16.259 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	---
TOTAL		**113.596 m^2_S**
Desglose en página 3 de esta ficha		

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	CÓDIGO: S-10

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El Plan Parcial destinará un mínimo del 20% de la edificabilidad a usos terciarios, localizados preferentemente como zona de transición con los usos residenciales colindantes por el Este con el Sector.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de previa ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999).
- Sector colindante con la Vía Pecuaria “Colada de Valdetorres”, siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del plan parcial y del proyecto de urbanización. Igualmente, y con el mismo condicionante, se requerirá autorización del cruce de esta vía pecuaria en su conexión con el SAU-3 así como con el AA-05. Este ámbito incluirá en su proyecto de urbanización el acondicionamiento de esta vía pecuaria a lo largo de su frente.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- ORDEN DE PRIORIDADES: El desarrollo de éste Sector está condicionado a la puesta en marcha del Sector 11 o del Sector 09 o del AA-07, que faciliten el acceso de vehículos industriales sin atravesar zonas residenciales.
- Este ámbito participará de los costes del Plan Director de abastecimiento eléctrico. Asimismo participará proporcionalmente a su aprovechamiento real y junto con el resto de los sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111 y su conexión con el municipio.
- De acuerdo a lo requerido en el Informe de Análisis Ambiental, con el Plan Parcial, se deberá realizar un estudio de Caracterización Analítica del Suelo, de acuerdo a lo estipulado en el articulo 9.3.3 de las NN.UU: Igualmente se deberá prever la ejecución de un punto de control para la calidad de las aguas subterráneas.
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 “Normas Generales de Protección” y 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE				CÓDIGO: S-10
DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSes-10 (*)	---	20.506 m^2_S (*)	20.506m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**20.506 m^2_S (*)**	**20.506 m^2_S**	**20 m^2_S/100m^2_C**
REDES GENERALES:				
RGzv-10a RGzv-10b RGzv-10c	11.948 m^2_S 919 m^2_S 4.232 m^2_S	17.099 m^2_S	20.506 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
RGes-10a RGes-10b RGes-10c (**)	15.000 m^2_S 6.559 m^2_S 12.606 m^2_S (**)	34.165 m^2_S	30.758 m^2_S	30 m^2_S/100m^2_C
RGic-10a RGic-10b RGic-10c	15.127 m^2_S 3.537 m^2_S 6.903 m^2_S	25.567 m^2_S	20.506 m^2_S	20 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**76.831 m^2_S**	**71.769 m^2_S**	**70 m^2_S/100m^2_C**
REDES LOCALES (con localización vinculante):				
RLzv-10a RLzv-10b RLzv-10c RLzv-10d RLzv-10e	4.540 m^2_S 2.505 m^2_S 2.575 m^2_S 4.516 m^2_S 2.123 m^2_S	16.259 m^2_S	15.379 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
RLes+RLsu	---	---	15.379 m^2_S	15 m^2_S/100m^2_C
TOTAL		**16.259 m^2_S**	**30.758 m^2_S**	**30 m^2_S/100m^2_C**
TOTAL REDES		**113.596 m^2_S**	**123.033 m^2_S**	

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

(**) Esta red pública la localizará el Plan Parcial.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

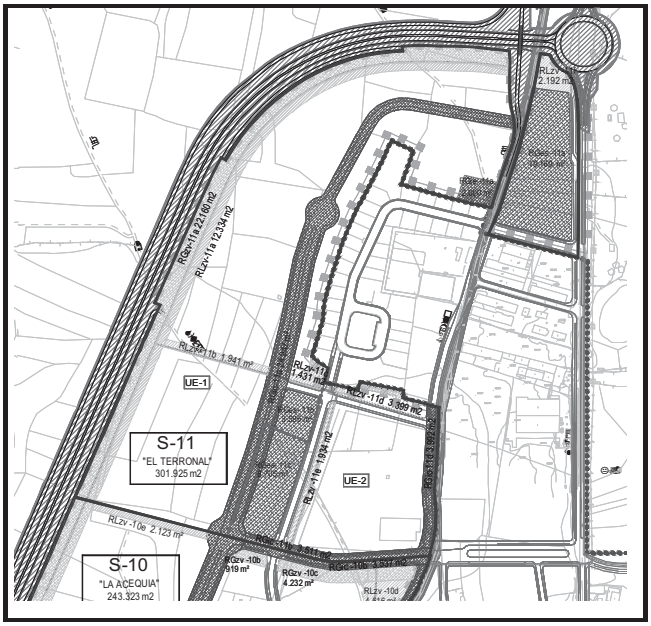
CÓDIGO: S-11



SECTOR 11, "EL TERRONAL"

Uso global:	INDUSTRIAL
Iniciativa:	privada
Sistema de ejecución:	compensación
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	301.925 m^2_S

APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	
Aprovechamiento unitario de reparto:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Aprovechamiento unitario del ámbito:	0,306000 m^2_{cuc}/m^2_s
Diferencia:	0,000000 m^2_{cuc}/m^2_s



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA:	---
Nº DE VIVIENDAS:	**---**
Nº DE VIVIENDAS LIBRES:	---
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	---
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA BRUTA CONSIDERADA	0,446 m^2/m^2
TOTAL M2 CONSTRUIDOS CONSIDERADOS	134.695,50

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
CONDICIONES DE EJECUCIÓN FÍSICA	Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PLAN GENERAL RESPECTO A LA RESERVA DEL SUELO (m^2) PARA REDES PÚBLICAS		
REDES SUPRAMUNICIPALES	EQUIPAMIENTOS + INFRAEST. (*)	26.939 m^2_S
REDES GENERALES	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	22.160 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	46.882 m^2_S
	INFRAESTRUCTURAS	34.950m^2_S
REDES LOCALES (con localización vinculante)	ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	23.231 m^2_S
	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIO	---
TOTAL		**154.162 m^2_S**
Desglose en página 3 de esta ficha		

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO: S-11

CONDICIONES PARTICULARES

- Los coeficientes que fijan las condiciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles son los establecidos en el Estudio de Viabilidad del Plan General.
- El sector participará en los costes de infraestructuras generales (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal como establezca el preceptivo convenio que se suscriba con Canal de Isabel II.
- El sector deberá ceder al municipio, libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10 % del aprovechamiento unitario del Área de reparto por la superficie del sector (Art. 96 LSCM 9/2001)
- El Plan Parcial, obtendrá un mínimo de un 10% de la edificabilidad en usos terciarios-comerciales.
- El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para el Plan General, siempre y cuando suponga una mejora de la propuesta y se cumpla con lo establecido en el articulo 47.3 de la LSCM 9/2001
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar las especificaciones que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”. Asimismo, contemplará la urbanización de todas las redes públicas incluidas en su ámbito, que correrán a cargo del sector (art. 95 LSCM 9/2001).
- Las zonas verdes y espacios libres pertenecientes a redes públicas se recepcionarán por el Ayuntamiento urbanizadas y ajardinadas según las pautas del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización aprobados, que, a su vez, observarán todos los condicionantes dispuestos en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Para el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento, de licencias de apertura y/u ocupación de viviendas del sector, será preceptiva la completa ejecución de todas las medidas acústicas protectoras definidas en el preceptivo estudio acústico (Decreto 78/1999)
- El proyecto de Urbanización de este sector debe contemplar la ubicación de un Centro de Recogida de Residuos en un recinto de superficie no inferior a 500 m^2, con las características que se describen en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas de este Plan General, “Condiciones generales de la urbanización”.
- Sector colindante con la Vía Pecuaria “Colada de Valdetorres”, siendo necesario informe previo favorable de este organismo para la aprobación definitiva del plan parcial y del proyecto de urbanización. Igualmente, y con el mismo condicionante, se requerirá autorización de cruce con dicha vía pecuaria (la UE-2 los dos situados al Norte y la UE-1 el situado al Sur en conexión con la AA-07). El proyecto de urbanización de estos ámbitos incluirá, el acondicionamiento de esta vía pecuaria en su zona colindante.
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, que irán señalizados y cuya velocidad máxima de cruce será entre 20 y 40 km/h según la entidad de la vía rodada. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, que pudiera afectar a la vía pecuaria, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha.
- Se localizará en el ámbito la conexión a Iberdrola de nueva subestación eléctrica, prevista por el Plan director de Abastecimiento eléctrico por el desarrollo del Plan General. Este ámbito participará de los costes del Plan Director de abastecimiento eléctrico.
- Este sector participará proporcionalmente a su aprovechamiento real y junto con el resto de los sectores, del coste de ejecución del enlace en la variante de la M-111 y su conexión con el municipio.
- De acuerdo a lo requerido en el Informe de Análisis Ambiental, con el Plan Parcial, se deberá realizar un estudio de Caracterización Analítica del Suelo, de acuerdo a lo estipulado en el articulo 9.3.3 de las NN.UU: Igualmente se deberá prever la ejecución de un punto de control para la calidad de las aguas subterráneas. Dentro del sector, se localizan dos zonas colectivas inventariadas en los Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid (ver art. 7.7.4 y 9.3.3.2 de las NN.UU.).
- Para la aprobación definitiva del Plan Parcial, será preceptivo informe previo favorable de la Dirección General de Suelo en cuanto a la idoneidad de redes Supramunicipales. Asimismo el Plan Parcial deberá recoger las prescripciones y justificaciones y relativa a la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las Redes Supramunicipales enumeradas en el Apartado 9.3 Normas Particulares de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Capítulo 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en los Capítulos 7 “Normas Generales de Protección” y 9 “Normas Particulares del Suelo Urbanizable” del Tomo II Normas Urbanísticas.
- Ver Plano de Gestión de Redes Públicas en Suelo Urbanizable 04a.

BOCM-20101204-10

FICHAS DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE			CÓDIGO: S-11	
DESGLOSE DE REDES PÚBLICAS VINCULANTES POR PLAN GENERAL (delimitación gráfica señalada en el Plano de ordenación nº04a del Plan General de redes públicas y gestión en suelo Urbanizable)			**CESIONES MÍNIMAS EXIGIBLES DE SUELO SEGÚN LSCM 9/2001**	
REDES SUPRAMUNICIPALES:				
RSes-11 (*)	26.939	26.939 m^2_S (*)	26.939 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**26.939 m^2_S (*)**	**26.939 m^2_S**	**20 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES GENERALES:				
RGzv-11a	22.160 m^2_S	22.160 m^2_S	26.939 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
RGes-11a RGes-11b RGes-11c RGes-11d (**)	19.169 m^2_S 3.595 m^2_S 8.705 m^2_S 15.413 m^2_S (**)	46.882 m^2_S	40.409 m^2_S	30 $m^2_S/100m^2_C$
RGie-11a RGic-11a RGic-11b RGic-11c	2.500 m^2_S 24.947 m^2_S 3.511 m^2_S 3.992 m^2_S	34.950 m^2_S	26.939 m^2_S	20 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**103.992 m^2_S**	**94.287 m^2_S**	**70 $m^2_S/100m^2_C$**
REDES LOCALES (con localización vinculante)				
RLzv-11a RLzv-11b RLzv-11c RLzv-11d RLzv-11e RLzv-11f	12.334 m^2_S 1.941 m^2_S 1.431 m^2_S 3.399 m^2_S 1.934 m^2_S 2.192 m^2_S	23.231 m^2_S	20.204 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
RLes+RLsu	---	---	20.204 m^2_S	15 $m^2_S/100m^2_C$
TOTAL		**23.231 m^2_S**	**40.409 m^2_S**	**30 $m^2_S/100m^2_C$**
TOTAL REDES		**154.162 m^2_S**	**161.635 m^2_S**	

(*) Red estructurante, su ubicación final la realizará el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecidas por el Plan General

(**) Esta red pública la localizará el Plan Parcial.

SUPERFICIE UE-1	**235.775,00**	78,09%		**Aprov.**	**0,30599**

	M^2suelo	**EDIF**	**M^2techo**	**COEF. POND**	**M^2homog**
IN-1	149.921,00	0,85934	128.833,92	0,56	72.147,00
TOTAL UE-1	**149.921,00**		**128.782,14**		**72.147,00**

SUPERFICIE UE-2	**66.150,00**	21,91%		**Aprov**	**0,30600**

	M^2suelo	**EDIF**	**M^2techo**	**COEF. POND**	**M^2homog**
IN/1/2/3	29.867,05	0,88	26.283	0,56	14.718,48
TC	5.434,47	0,8470	4.603	1,20	5523,60
TOTAL UE-2	**35.298,00**		**30.886**		**20.242,08**

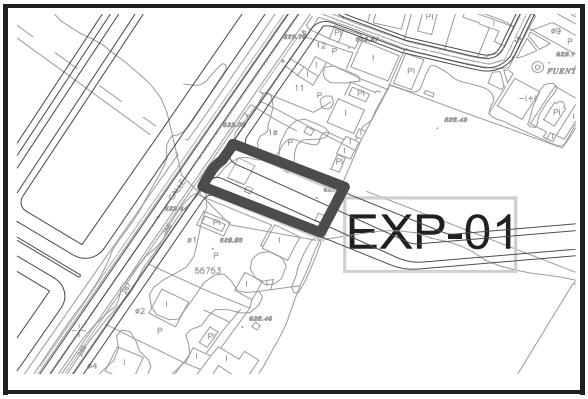
BOCM-20101204-10

FICHAS DE ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES

ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES	CÓDIGO: EXP-01



ENCLAVE:	C/Madrid (M-111)
AREA HOMOGÉNEA:	A.HO-2
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO
CATEGORÍA:	CONSOLIDADO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	857 m²
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	857 m²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er cuatrienio



Causa de la expropiación	Dar continuidad a los viarios de conexión
Plazo temporal de expropiación	Dos primeros años
Beneficiario de la expropiación	Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama RED GENERAL
Referencia catastral del bien a expropiar	

CONDICIONES PARTICULARES

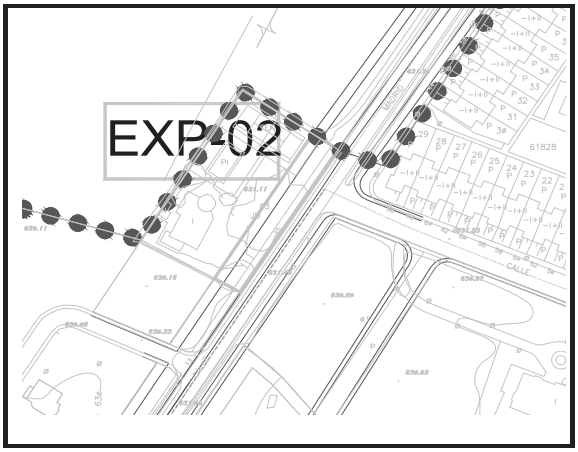
Conexión del Sector 4 de suelo urbanizable con la C/Madrid (M-111). Se propondrán previamente convenios urbanísticos expropiatorios que faciliten la gestión y deslinden y acoten la superficie de expropiación. La urbanización del viario se realizará a cargo del sector 4.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES	CÓDIGO: EXP-02



ENCLAVE:	C/Madrid (M-111)
AREA HOMOGÉNEA:	AH.O-1
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO
CATEGORÍA:	CONSOLIDADO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	630 m²
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	630 m²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er cuatrienio



Causa de la expropiación	Dar continuidad a la alineación de la M-111
Plazo temporal de expropiación	Dos primeros años
Beneficiario de la expropiación	Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama RED GENERAL
Referencia catastral del bien a expropiar	

CONDICIONES PARTICULARES

Ensanchamiento de la C/Madrid. Se propondrán previamente convenios urbanísticos expropiatorios que faciliten la gestión y deslinden y acoten la superficie de expropiación. En este sentido se ha establecido en el límite este del sector 6 una parcela de 10 x 63 m al objeto de facilitar la obtención de éste suelo por el Ayuntamiento.

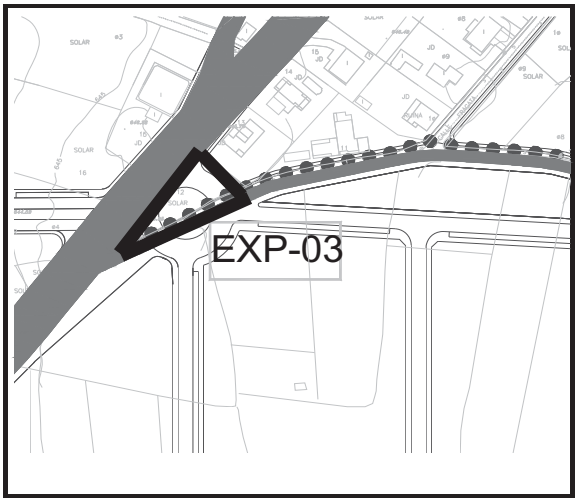
BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES

CÓDIGO: EXP-03



ENCLAVE:	Colada de Alalpardo/Vereda del Casar
AREA HOMOGÉNEA:	A.HO-12.c
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO
CATEGORÍA:	CONSOLIDADO
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	800 m²
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	800 m²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er cuatrienio



Causa de la expropiación	Conexión viario SAU-2 y S-10
Plazo temporal de expropiación	Dos primeros años
Beneficiario de la expropiación	Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama RED GENERAL
Referencia catastral del bien a expropiar	

CONDICIONES PARTICULARES

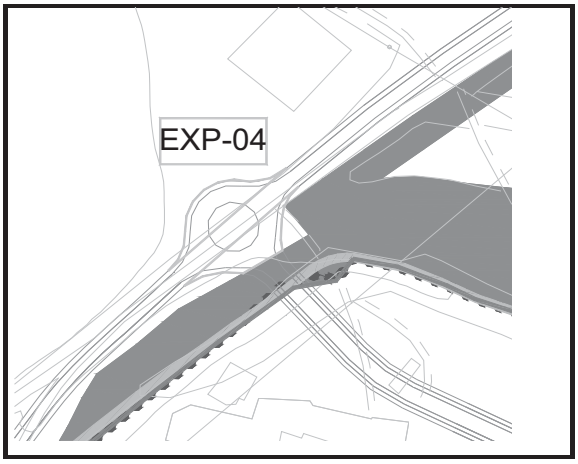
Se propone una expropiación consensuada para la obtención de ésta parcela, que permita conectar el viario del API-02 (Antiguo SAU-2 en las NN.SS-88) con el sector 10, ubicando el aprovechamiento en el la Actuación Edificatoria AE-32.

BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES	CÓDIGO: EXP-04



ENCLAVE:	Antigua Carretera M-11
CLASIFICACIÓN:	SUELO NO URBANIZABLE
CLASE:	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y EDAFOLÓGICA
SUPERFICIE DEL ÁMBITO :	1.910,28 m²
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	1.910,28 m²
ORDENANZA PROPUESTA:	RED VIARIA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er cuatrienio



Causa de la expropiación	Conexión viario AA-01 y Antigua Carretera M-111
Plazo temporal de expropiación	Dos primeros años
Beneficiario de la expropiación	Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama RED GENERAL
Referencia catastral del bien a expropiar	

CONDICIONES PARTICULARES

Se propone una expropiación consensuada para la obtención de ésta parcela, que permita conectar el viario del AA-01 y la antigua Carretera M-111.

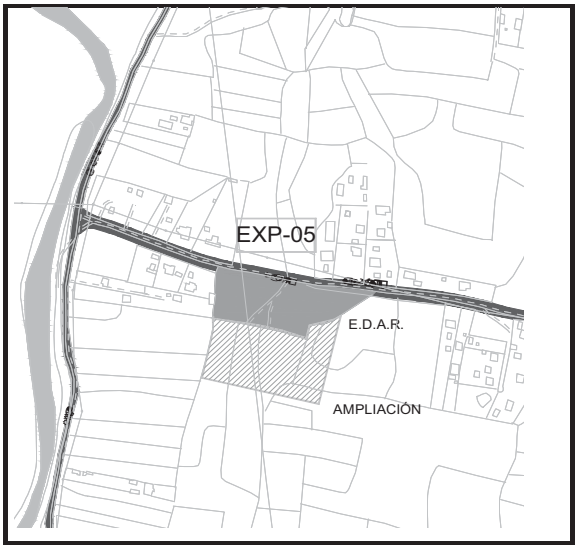
BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES

CÓDIGO: EXP-05



ENCLAVE:	Ampliación Depuradora
CLASIFICACIÓN:	SUELO NO URBANIZABLE
CATEGORÍA:	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y EDAFOLÓGICA
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	20.000 m2, aprox. si bien la superficie será determinada por el Plan Director y el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas
RED	INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS
PLAZO DE EJECUCIÓN:	Se definirá en el Plan Director y el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas



Causa de la expropiación	Ampliación de la actual Estación Depuradora de Aguas Residuales
Plazo temporal de expropiación	Se definirá en el Plan Director y el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas
Beneficiario de la expropiación	Canal de Isabel II
Referencia catastral del bien a expropiar	Parcialmente las parcelas 38, 39, 40, 41, 45, 46 y 47 del Polígono 11 del Catastro de rústica.

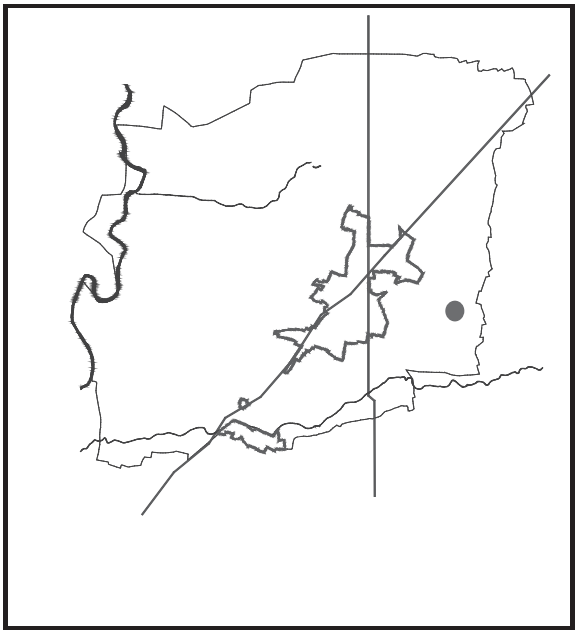
CONDICIONES PARTICULARES

Se propone una expropiación de los terrenos colindantes a la actual Estación Depuradora con el fin de captar estos suelos para su ampliación.

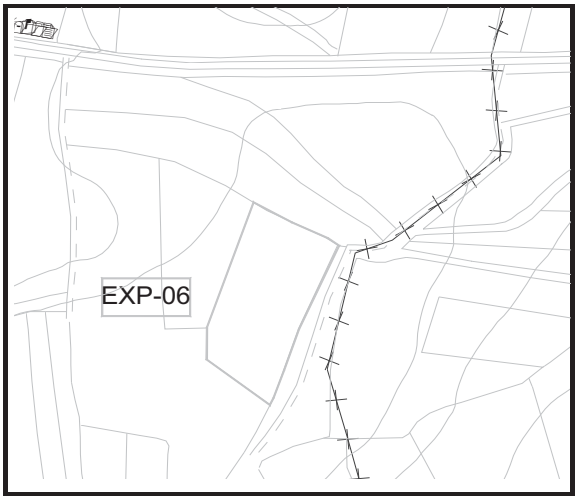
BOCM-20101204-10

ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN PARA OBTENCIÓN DE REDES

CÓDIGO: EXP-06



ENCLAVE:	Nuevo Depósito
CLASIFICACIÓN:	SUELO NO URBANIZABLE
CATEGORÍA:	PROTECCIÓN FAUNISTICA Z.EPA.
SUPERFICIE A EXPROPIAR :	7.500 m² aprox., la superficie concreta será delimitada por el Plan Director y Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas.
RED:	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA
PLAZO DE EJECUCIÓN:	Se definirá en el Plan Director y el Plan especial de Infraestructuras Hidráulicas



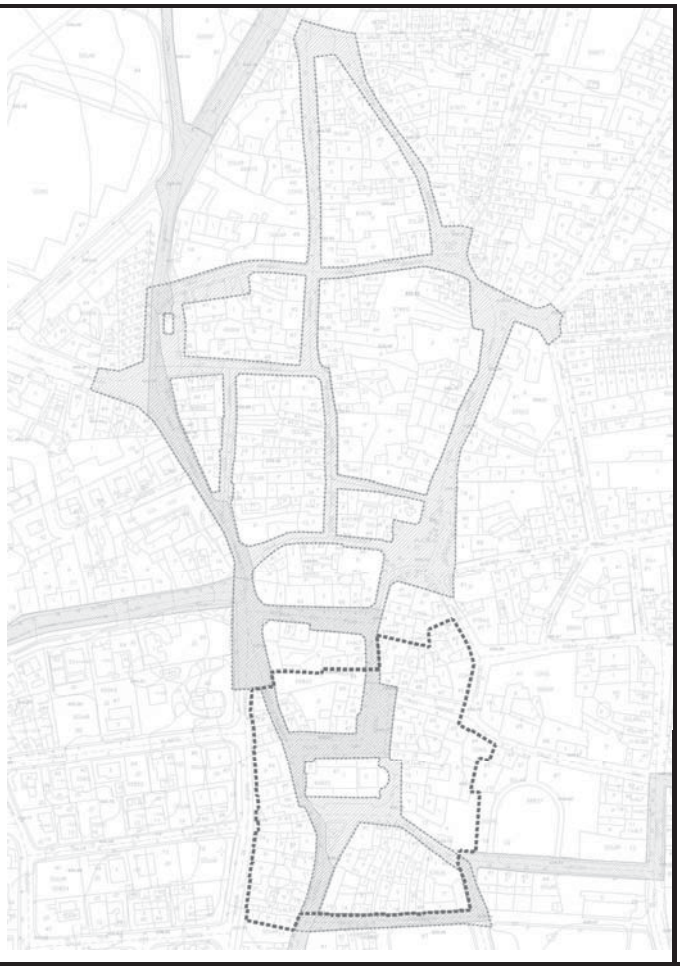
Causa de la expropiación	Construccion de nuevo deposito para el Abastecimiento
Plazo temporal de expropiación	Se definirá en el Plan Director y el Plan especial de Infraestructuras Hidráulicas
Beneficiario de la expropiación	Canal de Isabel II
Referencia catastral del bien a expropiar	Parcialmente la parcela 144 del polígono7 del Catastro de Rústica.

CONDICIONES PARTICULARES

Se propone una expropiación de parte de la parcela 144 del polígono 7, con el fin captar ternos para la ubicación de un nuevo depósito.

BOCM-20101204-10

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA / CASCO ANTIGUO	P.E.-1



- CASCO ANTIGUO-

LOCALIZACIÓN:	Situado en el casco urbano de Fuente el Saz de Jarama. Delimitado por las calles , Grande, Miralrio, Talamanca, Huertas, Panaderos, Pza de S. Pedro Calle Martina García, Pza del Cristo y Calle Bodegas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SUPERFICIE	SUELO URBANO CONSOLIDADO 22.350 m2 ORDENANZA – RV – Viario
PLAZO DE EJECUCIÓN	Dentro del Primer Cuatrienio tras la Aprobación Definitiva del Plan General

OBJETIVOS: Formular una estrategia de conjunto para la mejora de todo el casco urbano, estableciendo unos criterios homogéneos que sirvan de referencia para las actuaciones parciales que se desarrollen en la zona. Poniendo en valor los espacios libres que se forman con el ensanchamiento de las calles.

PRESCRIPCIONES : Dentro de la zona delimitada por el Plan Especial se encuentra el entorno de la Iglesia de San Pedro Mártir (S.XVI) afectado por la Declaración de Bien de Interés Cultural. Cualquier actuación en dicho entorno requerirán autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
El ámbito está afectado por las Vías Pecuarias “Colada de Valdetorres”, “Vereda del Barco Viejo”, “Vereda de las Huertas” y “Colada de Algete” siendo necesario informe previo por parte de la Dirección General de Medio Ambiente, para el acondicionamiento de estas.

BOCM-20101204-10

1. Protección de los bienes catalogados y del patrimonio histórico.

1.1. Objeto.

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley 9/01 de la Comunidad de Madrid, así como la protección y gestión aplicable a los Bienes de Interés Cultural declarados o con expediente de declaración incoada y los Bienes susceptibles de ser incluidos o sometidos a su régimen de protección en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

1.2. Contenido

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación, que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

1.3. Alcance

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta en el capítulo tercero de este documento.

Se hace especial mención a la Ermita de Nuestra Señora de la Soledad, declarada B.I.C., en la categoría del monumento y el entorno afectado por dicha declaración, que quedan sometidos al régimen que para ellos establece la legislación de Patrimonio Histórico; así como a la Iglesia Parroquial de San Pedro Mártir, que tiene incoado el expediente de declaración de B.I.C., también en la categoría de monumento.

Así mismo, este Plan General propone la inclusión de otros dos inmuebles en el Inventario de Bienes Culturales, que ya estaban incluidos en lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la citada ley 10/1998, para regularizar su protección. Estos edificios que se proponen en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid en la categoría de Monumentos son: La ermita de Nuestra Señora de Cigüeñuela (EIA-5), en la que se delimitará un entorno afectado por dicho bien inventariado; la fuente-abrevadero-lavadero situada en la avenida del Pilar (EIA-6). Independientemente de lo anterior, y de acuerdo a la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998, quedan sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los siguientes bienes sitos en:

a) Las iglesias, ermitas, cementerios y edificios singulares con más de cien años de antigüedad y asimismo los molinos, bodegas, cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, estaciones de ferrocarril, canales "viages" de agua, norias, potros y fraguas y caminos históricos con más de cien años de antigüedad.
b) Teatros, mercados y lavaderos representativos de los usos para los cuales fueron edificados, con más de cien años de antigüedad.
c) Los castillos, casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, estructuras militares y defensivas, emblemas, piedras heráldicas, rollos, cruces de término, hitos y picotas con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.
d) Los muebles de carácter artístico o representativos de la forma de vida o de producción singular de la población de la región de Madrid que cuenten con más de doscientos años de antigüedad.

Las afecciones de Bien de Interés cultural y de Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales determinan, en aplicación del artículo 8.3 de la ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con el artículo 19 de la ley 16/1985, que cualquier actuación en un Bien de Interés Cultural o en su entorno de protección, requiere la previa autorización de la Dirección general de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deporte, antes de la concesión de licencia o autorización municipal. Las actuaciones realizadas sin dicha autorización o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma están sometidas a lo especificado en la legislación de Patrimonio Histórico, en cuanto a medidas a adoptar para el restablecimiento de la legalidad infringida y régimen sancionador.

Los expedientes relativos a actuaciones en Bienes Inmuebles que requieren previa autorización autonómica, además de la documentación técnica de carácter general exigida por el Plan General, incluirán la documentación complementaria que a continuación se detalla:

- Memoria descriptiva, memoria de estado de conservación y planos de estado actual.
- Memoria justificativa de la solución adoptada y de su adecuación a la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

BOCM-20101204-10

- Fotografías exteriores e interiores de la zona de actuación, y de la relación con el entorno.
- Planos de alzados de estado actual y propuesta en los que se reflejen los edificios colindantes, para actuaciones que afecten a fachadas.

2. Grados de protección

Sobre los siguientes grados de protección es de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Particulares definidas para el suelo urbano. Se establecen los siguientes tipos de protección:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.
- -Protección de visualizaciones.

2.1. Protección individualizada de elementos.

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

Se estructuran en tres grados de protección.

2.1.1. Grado 1º. Protección integral.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración, mantenimiento, consolidación y recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohiben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio 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 servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia o de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo para el caso de la BIC y un entorno, así como de los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales y su entorno.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que Implicara la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

2.1.2. Grado 2º. Protección estructural.

2.1.2.1. Bienes a los que se aplica

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

2.1.2.2. Determinaciones

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, las obras tipificadas como restauración en este documento, autorizadas para el grado anterior, además de las permitidas en el grado 1º las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales, en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurantes y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado anterior, para éstos se prohibe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado ya su entorno que los exigidos para la protección integral.

BOCM-20101204-10

2.1.3. Protección ambiental. A1, A2, A3 y A4.
2.1.3.1. Bienes a los que se aplica.
- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipo lógicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

2.1.3.2. Determinaciones
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.
Grado A1. Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental se permitirán las enumeradas para el grado de protección integral y estructural así como las de reestructuración.
Asimismo, se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Grado A2. Podrán ser objeto, además de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.
Grado A3. Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.
Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurran las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.
Se considerarán excepcionales, para el grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia.
Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación 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 o texturas.
Se prohiben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter ya su entorno.
2.2. Protección individualizada de parcelas
2.2.1.- Grado 1º. Protección Global G
2.2.1.1. Bienes a los que se aplica:
Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.
2.2.1.2. Determinaciones:
Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.
En consecuencia se prohiben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás

BOCM-20101204-10

vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

2.2.2.- Grado 2º. Protección Parcial. P1 a P10

2.2.2.1. Bienes a los que se aplica

Parcelas que contienen alguno de los valores expresados para el grado anterior.

2.2.2.2. Determinaciones

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.
P2: Organización en planta.
P3: Volúmenes, cuantía y organización.
P4: Cerramientos en su totalidad.
P5: Partes señaladas de aquellos.
P6: Elementos auxiliares.
P7: Amueblamiento.
P8: Arbolado.
P9: Otra vegetación.
P10:Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a los especificados para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.

Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2

Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componente de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 2.1.1.b correspondiente a Determinaciones de Protección Integral de elementos:

P 4.- Cerramientos de parcela den su totalidad.
P 5.- Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
P 6.- Elementos auxiliares.
P 7.- Amueblamiento.
P 8.- Arbolado
P 9.- Otra vegetación.
P 10.- Otros componentes a definir es cada caso.

2.3. Protección de zonas urbanas

Se aplica, por un lado, al entorno afectado por la declaración de B.I.C. de la Ermita de la Soledad incluido en la declaración de BIC, según decreto 108/1996, de 18 de julio (BOCM 2/VIII/96); así como la propuesta de afectación de entorno de la Iglesia Parroquial de San Pedro Mártir. Por otro lado se aplicaría a las zonas en las que, debido a la permanencia del trazado y la parcelación tradicional o a la homogeneidad de las tipologías de la edificación tradicional o de alguna época determinada y su escaso grado de alteración, se regulan por Ordenanzas.

2.4. Protección de visualizaciones

Se incluirán aquí las descripciones de las zonas afectadas por este tipo de protección, así como la normativa de aplicación relativa a limitaciones a las actuaciones de urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas y otras, o las condiciones de volumen o estéticas de las actuaciones de edificación en su caso. La justificación de estas condiciones implicará necesariamente la identificación de los hitos o áreas emisoras y receptoras de las vistas que se protegen, que pueden hallase tanto dentro como fuera del término municipal que contiene las áreas a controlar y para el que se redacta el Catálogo correspondiente. (ver plano E, Estudio de Edificación en Casco urbano).

2.4.1 Iglesia Parroquial de San Pedro Mártir

El Gran volumen de la Iglesia y especialmente su importante alta torre representa al hito de referencia en gran parte del Casco antiguo y del que se considera necesario proteger sus visualizaciones. Se establecen dos grados: uno en las calles que sirvan de encaje de estas vistas y un segundo de edificaciones que se sitúan en primer plano de estos panorámicos y que son capaces de alterarlas e incluso anularlas.

BOCM-20101204-10

2.4.1.1 Calles en las que se protegen sus visualizaciones
Las siguientes calles protegen sus visualizaciones:
- Calles incluidas en el entorno afectado por la declaración de BIC.
- Calle de la Iglesia.
- Plaza de la Villa.
- Calle Martina García.
- Calle Mayor.
- Calle Grande.
- Calle Julián Sánchez (tamo desde la Calle Talamanca).
- Calle Almendralejos (tramo desde la calle Alberto Mariano Huescas hasta Canalillo).
- Calle Talamanca (tramo desde la Calle Ciguiñuelas hasta Av. del Pilar).
- Calle del Embudo (tramo desde la Calle de la Tercia hasta la Plaza del Cristo).

Las actuaciones que se realicen independientemente de su ordenanza, cumplirán con las condiciones estéticas que se aplican al entorno del BIC y reflejados en el apartado 10.3. de las Normas Urbanísticas. Todo ello, además de las protecciones del paisaje urbano recogidos en el apartado 7.5 de las Normas Urbanísticas.

- En concreto se prohíben la colocación de antenas de telefonía móvil o antenas parabólicas o de televisión que afectan a estas calles y que pueden ser visibles desde algún punto del viario público.
- Las viviendas o locales que se proyecten deberán contar con preinstalación de aire acondicionado con el fin de evitar futura colocación de compresores e el perfil sensible de la edificación.
- Se prohíben los portalones entrantes de garaje y los cuerpos volados ciegos o los miradores.
- Los proyectos de edificación incluirán alzados de los edificios colindantes, justificando la colocación de la cornisa del edificio.
- Cualquier actuación o proyecto recogerá fotográficamente el estado anterior con la referencia del hito de referencia.

2.4.1.2 Edificios en primer plano
Las siguientes parcelas catastrales quedarán afectadas por ésta protección:
A 6785301VK5968N y como primer plano de la Calle Almendralejos.
B 6685016VK5968N y como primer plano de la Calle Grande.
C 6684203VK5968S y 6684204VK5968S como primer plano de la Calle Mayor.
D 6683501VK5968S, 6683502VK5968S, 6683503VK59685, 6683504VKS9685, 6683505VK5968S, 6683506VK5968S, 6683507VK5968S y 6683508VK5968S como primer plano de la Avenida Julián Sánchez.
E 6684201VK5968S, 6684209VK5968S, 664301VK5968S, 664302VK5968S, 6684304VK5968S, 6684308VK5968S, 6684309K5968S, como primer plano de la Calle Talamanca.
F 6784001VK5968S, 6784002VK5968S como primer plano de la Calle Martina García.
G 6684301VK5968S, 6684302VK5968S como primer plano de la Avenida del Pilar, afectadas también en la Calle Talamanca.
Las edificaciones situadas en el entorno de BIC tendrán las mismas limitaciones de altura y cumbrera que los edificios situados a menos de 15 metros de distancia del BIC (6,00 m a cornisa y 3,85 m de altura de cumbrera desde la cornisa. En el resto de edificios su altura máxima a cornisa será de 6,50 metros y la pendiente máxima de cubierta será del 50% (26,57º) .
En todos ellos se podrá justificar, cuando la parcela lo permita, el posible aumento del fondo máximo con el fin de recuperar la posible edificabilidad que tendrían estas parcelas sin esta limitación por visualizaciones, manteniendo la limitación de cumbrera.
Las edificaciones que se realicen en estas parcelas tendrán todos los condicionantes de gestión y estéticos que los situados en las calles que protegen sus visualizaciones, debiendo incluir en alzados todos los elementos que se vayan a construir en la cubierta, en especial las posibles chimeneas de ventilación.
2.5. Protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
Los bienes catalogables de éste tipo requieren para su protección de la delimitación de las áreas afectadas que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.
La consulta de la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid ha puesto de manifiesto la existencia de una serie de yacimientos en el término municipal de Fuente el Saz de Jarama. Así mismo, se han incluido otros yacimientos inéditos no documentados en la Carta Arqueológica, que han sido localizados a través de una Prospección Arqueológica de Urgencia.
3. Definición de tipos de obras sobre bienes catalogados.

3.1. Obras de restauración.
3.1.1. Mantenimiento.
Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su

BOCM-20101204-10

estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y 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 comisas y volados, la limpieza o 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 materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá 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.

3.1.2. 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 citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen 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 de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.1.3. Recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.
Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (ola original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.1.4. Conservación de los bienes protegidos por la Ley 10/1998.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre Bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, están obligados a conservarlos, mantenerlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, todo ello de acuerdo con el artículo 18.1 de la Ley Autonómica 10/1998, en consonancia con el artículo 36 de la Ley Estatal 16/1985. Este deber básico comporta salvaguardar la integridad del bien y no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la perviviencia de los valores que hacen de él un Bien Cultural.
Este deber de conservación, tal como se establece en el artículo 26.1 de la ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, no cesa al producirse una hipotética declaración de ruina del Bien.

BOCM-20101204-10

El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación, será causa de interés social para la expropiación forzosa de los Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, por la administración competente (artículo 23 de la Ley 10/1998 y 36 de la Ley 16/1985).
Serán también causas de interés social para la expropiación forzosa las necesidades de suelo para la realización de obras destinadas a la conservación de los bienes de Interés Cultural y de los destinados a la creación, ampliación y mejora de museos, archivos y bibliotecas (artículo 23 de la ley 10/1998).

3.2. 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) ya los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen 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.

3.3. Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes, alterando su morfología en l lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.
Se agrupan en este concepto, 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 distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.
La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.4. 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, el aumento de alturas de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.
Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

3.5. Obras de demolición.

3.5.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
b) Para otras demoliciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

BOCM-20101204-10

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

3.5.2. Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas.

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

3.5.3. Compromisos de reedificación.

El Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección ya las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que exige para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

3.6. Cuadro orientativo de tipos, grados de protección individualizada y obras permitidas en cada uno de ellos:

Tipo de protección	Grado de Protección	OBRAS PERMITIDAS						
		RESTAURACIÓN			Acondicionamiento	Reestructuración	Ampliación	Demolición
		Mantenimiento	Restauración Consolidación	Recuperación				
Elementos	Integral	(1)	(1)	(1)	(2) (3)	(2)	(2)	(2)
	Estructural	(1)	(1)	(1)	(1)	(2) (3)	(2)	(2)
	Ambiental	(1)	(1)	(1)	(1)	(2) (3)		(2)
Parcelas	Global	(1)	(1)	(1)	(2)	(3) (2)	(2)	(2)
	Parcial	(1)	(1)	(1)	(4)	(4)	(4)	(4)

(1)Permitidos con carácter general.

(2)Prohibidos con carácter general.

(3)Permitidos excepcionalmente (Informe D.G.A.)

(4)Permitidos parcialmente, cuando solamente afectan a las partes del elemento o parcela no afectada por el grado de protección correspondiente.

4. Normas de protección.

4.1 Deberes de Conservación de los Bienes Inmuebles según la Legislación Vigente.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (9/2001, de 17 de julio) establece en el apartado 1 del artículo 168 que: *"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajo y obras precisos para conservarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

Por otra parte fija el límite de este deber que, según el apartado 2º del mismo artículo, estará: *"representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente."*

En orden a la mejora, protección y rehabilitación de edificios y construcciones y en particular de bienes catalogados o declarados de interés histórico-artístico, la Ley establece una serie de competencias para los Ayuntamientos en los Arts. 168, 169 y 170. Por otra parte el incumplimiento de este deber de conservación podrá dar lugar a la expropiación por el Ayuntamiento de conformidad con el apartado c-4º, punto 1 del Art. 138..

Los Ayuntamientos podrá establecer ayudas públicas y exenciones o beneficios fiscales para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, de conformidad con el Art, 168, punto 4, Según el Art. 170, los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. Si bien, cuando, en el ejercicio de esta competencia, impongan al propietario la ejecución de obras

BOCM-20101204-10

de conservación o rehabilitación que excedan el límite del deber de conservación, este podrá exigir al Ayuntamiento que sufrague el exceso (Art. 168).
Asimismo,
"En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones. Por otra parte, los Ayuntamientos pueden requerir de los propietarios, según el Art. 169, la obligación de realización de "una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas"
Por último, la Ley en su párrafo 2º del apartado 1 del Art. 170 faculta a los Ayuntamientos para dictar órdenes de ejecución diversas: *"Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar ordenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al medio ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentarles y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución en su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación*"
4.1. Conservación especifica del Patrimonio Histórico.
En BIC y su entorno así como en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid y los entornos afectados por dicha inclusión, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en particular en el Capítulo V.
Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, están obligados a conservarlos, mantenerlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, según el artículo 18.1 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Este deber básico comporta salvaguardar la integridad del bien y no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un Bien Cultural.
Este deber de conservación, tal como se establece en el artículo 26.1. de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, no cesa al producirse una hipotética declaración de ruina del Bien.
El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación, será causa de interés social para la expropiación forzosa de los Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, por la Administración competente, según el art. 23 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y el art. 36 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.
Serán también causas de interés social para la expropiación forzosa las necesidades de suelo para la realización de obras destinadas a la conservación de los Bienes de Interés Cultural y de los destinados a la creación, ampliación y mejora de museos, archivos y bibliotecas, según el art. 23 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
Para el resto de edificios catalogados como de Interés Arquitectónico se establece lo siguiente.
4.3. Conservación específica del patrimonio catalogado
4.3.1. Efectos de la catalogación.
La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación del Patrimonio y del Suelo ordena proteger, como se indica en el apartado anterior.
La catalogación implica asimismo que a los bienes incluidos dentro de la misma, sólo podrá serles de aplicación las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación según se el Grados de Protección que tengan asignado.

La aprobación del Catálogo en grado de Avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo.
La aprobación inicial determinará por sí sola las suspensiones referidas en el párrafo anterior .
4.3.2. Deber de conservación y de rehabilitación de los bienes catalogados.
La Ley 9/01 establece, con carácter general, el deber de conservación de las edificaciones y la obligación de ser atendido por los propietarios, los Ayuntamientos y demás organismos competentes.
La catalogación de un bien inmueble comporta para los propietarios la obligación no sólo del deber de conservación, sino también el de rehabilitación.
Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación, conservación y rehabilitación que se detallen en los párrafos siguientes:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les

BOCM-20101204-10

sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Los propietarios de bienes catalogados tienen el deber de conservarlos y rehabilitarlos, incluso cuando dichos bienes se encontraran en un estado que permitiera autorizar la declaración de ruina, quedando excluida ésta y por tanto la demolición.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento del deber de conservación y deber de rehabilitación señalados anteriormente.

4.3.3. Deber de inspección.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su Art. 169 las obligaciones de los propietarios en orden a la realización de informes de Inspección periódicos: "Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a 30 años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso a entidades de inspección técnica homologadas y registradas en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid."

4.3.4. Estado ruinoso de los bienes de Patrimonio Histórico y de los catalogados.

4.3.4.1. BIC y entorno, Bienes que se incluirán en el IBC

En los Bienes de Interés Cultural (BIC) y en su entorno afectado por dicha declaración, así como en los Bienes que serán susceptibles de ser incluidos en el Inventario de Bienes Culturales y su entorno afectado por dicha inclusión, para declaraciones de ruina, se necesitará contar con el preceptivo y determinante informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Histórico, tal y como se establece en el art. 25 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en concordancia con lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

Cualquier declaración o incoación de expediente de ruina que afecte a un Bien de Interés Cultural, será causa suficiente de utilidad pública para iniciar la tramitación de la expropiación forzosa del inmueble afectado.

Si con carácter excepcional se tuviera que proceder a la demolición de BIC, se necesitará contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura y Deporte, previo Informe del Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

4.3.4.2. Resto de edificios catalogados como de interés arquitectónico.

Obras de Demolición

Los inmuebles catalogados que presenten un estado físico degradado no podrán ser objeto de demolición ni de sustitución. El deber de rehabilitación, al que está sujeto un bien catalogado, según esta Disposición, comprende la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste. Dichas obras de rehabilitación se definirán en un Proyecto de rehabilitación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada solo podrán englobarse en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afectarán solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes. Estas actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

Estado de ruina

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes y personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la ley determina para estos casos tales como el desalojo, vallado de áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de sus moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la redacción de un proyecto de rehabilitación por los propietarios o por el Ayuntamiento en su caso, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Todo ello conforme se establece en los artículos de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid relativos a la ruina física inminente (Art. 172) y a la declaración de situación legal de ruina (Art. 171).

5. Modificación del catálogo.

Para los BIC y los Bienes incluidos en el Inventario se estará a lo dispuesto en la Ley 10/1998 del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Para el resto de los Bienes catalogados como de interés arquitectónico el catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del presente Plan General, para la inclusión de nuevas piezas, excluir

BOCM-20101204-10

algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del Plan General y cumpliendo las siguientes condiciones:

5.1. Ampliación del catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, del Ayuntamiento o por la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del Servicio de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del Servicio de Patrimonio arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por ultimo, a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo, cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier, otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Servicio de Patrimonio competente arriba señalado.

5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente en la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en las páginas anteriores de este documento.

5.3. Modificación de las condiciones de protección

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del Servicio de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

6. Relación de bienes protegidos

A continuación se detallan los inmuebles catalogados como Bien de Interés Cultural. Los edificios de Interés Arquitectónico, dos de ellos de nueva incorporación al Inventario de bienes Culturales, que ya estaban incluidos en los dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. y los yacimientos incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos.

Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico
Disposición adicional segunda

Quedan sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los siguientes bienes sitos en su territorio, salvo los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles e Inmuebles del Ministerio de Educación y Cultura al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico.

a. *Las iglesias, ermitas, cementerios y edificios singulares con más de cien años de antigüedad y asimismo los molinos, bodegas, cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, estaciones de ferrocarril, canales viages de agua, norias, potros y fraguas y caminos históricos con más de cien años de antigüedad.*
b. *Teatros, mercados y lavaderos representativos de los usos para los que fueron edificados, con más de cien años de antigüedad.*
c. *Los castillos, casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, estructuras militares y defensivas, emblemas, piedras heráldicas, rollos, cauces de término, hitos y picotas con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.*
d. *Los muebles de carácter artístico o representativos de la forma de vida o de producción singular de la población de la región de Madrid que cuenten con más de doscientos años de antigüedad.*

Cualquier actuación en estos edificios requerirá la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal. En el caso concreto de los yacimientos se seguirán las normas de actuación y protección del Capitulo II Áreas de Protección Arqueológica del Catalogo.

BOCM-20101204-10

BIC (Bienes de Interés Cultural). Ley 10/1998.

No. DE FICHA	DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN FORMALIZADA
BIC-1	Ermita de Nuestra Señora de la Soledad, así como el entorno afectado por su declaración como BIC.	Ctra. M-103, Km 12 Fuente el Saz de Jarama	Integral	
BIC-2	Iglesia Parroquial de San Pedro Mártir, así como la propuesta de afectación del entorno dentro de su declaración definitiva.	Plaza de San Pedro nº 6 Fuente el Saz de Jarama	Integral (expediente incoado)	

EIA (Edificios de Interés Arquitectónico).

No. DE FICHA	DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN FORMALIZADA
EIA-1	Escuela	Calle Martina García nº 14 Fuente el Saz de Jarama	Ambiental A1	
EIA-2	Frente de Piedra que enmarca entrada	Calle Jose Antonio nº 3. Fuente el Saz de Jarama	Ambiental A4	
EIA-3	Portada de acceso a parcela	Calle Talamanca nº 8. Fuente el Saz de Jarama	Ambiental A2	
EIA-4	Portada de acceso a parcela	calle Constitución nº 9. Fuente el Saz de Jarama	Ambiental A2	
EIA-5	Ermita de Nuestra Señora de Cigüeñuela, así como el entorno afectado por su inclusión en el Inventario. Se propone su inclusión en el Inventario de Bien cultural.	Ctra. M-111, Km. 18 Fuente el Saz de Jarama	Integral	
EIA-6	Fuente, abrevadero y lavadero. Se propone su inclusión en el Inventario de Bien cultural.	Avda. del Pilar nº 9 Fuente el Saz de Jarama	Estructural	
EIA-7	Ayuntamiento	Plaza de la Villa No. 1 Fuente el Saz de Jarama	Ambiental A1	

IYA (Inventario de Yacimientos Arqueológicos).

No. DE FICHA	DENOMINACION	LOCALIZACIÓN
IYA-1	CM/0059/005. Dehesa Vieja	Vereda del Chaparro, Cº Viejo de Talamanca
IYA-2	CM/0059/006. El Pocillo.	Calle Torrelaguna (M-103).
IYA-3	CM/0059/010. Fuente el Saz de Jarama	Polígono 7. Parcelas 41 y 26.
IYA-4	CM/0059/032. Las Adoberas.	Vereda del Pontón.
IYA-5	CM/0059/033. El Nacedero.	Polígono 13. Parte parcelas 175, 177, 178 y 179.
IYA-6	59014. Fuente el Saz de Jarama.	Carretera del Casar.
IYA-7	59026. Fuente el Saz de Jarama.	Calle del Molino.

BOCM-20101204-10

7. Fichas de catálogo

Se incluyen a continuación las fichas correspondientes a los BIC (Bienes de Interés Cultural), los EIA (Edificios de Interés Arquitectónico) y los IYA (Inventario de Yacimientos Arqueológicos).

CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL	FICHA Nº: 1 BIC-1

EDIFICIO: ERMITA DE LA SOLEDAD (S. XVI)

LOCALIZACIÓN:

CARRETERA M-103, KM 12.





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

USOS:	RELIGIOSO	**ESTADO EDIFICIO:**	BUENO
SUPERFICIE PARCELA:	36m^2	**SUPERFICIE OCUPADA:**	36m^2
PROPIEDAD:	PÚBLICA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	36m^2

ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANIZABLE
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	DOTACIONAL EQUP. RELIGIOSO
GRADO PROTECCIÓN:	INTEGRAL (BIC)

BOCM-20101204-10

PRESCRIPCIÓN:

Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Declarada Bien de Interés Cultural (BIC) en la categoría de monumento según Decreto 108/1996 de 18 de julio, y publicado en BOCM el 2 de agosto de 1996. Con Entorno de Afección delimitado y publicado junto con el mismo Decreto.
El citado Bien y su entorno, de acuerdo con el artículo 10.4 de la Ley 10/1998 (en consonancia con el artículo 11.1 de Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español), quedan sometidos al régimen que para ellos establecen las citadas leyes. Afección, que según el artículo 8.3 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con el artículo 19 de la Ley 16/1985, determina que cualquier actuación en un Bien de Interés Cultural y/o incluido en el Inventario, o en su entorno de protección, requiere la previa autorización de la Consejería de Cultura y Turismo (en la actualidad a través de la Dirección GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO), antes de la concesión de licencia o autorización municipal. Así como que las actuaciones realizadas sin dicha autorización o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma están sometidas a lo especificado en el artículo 56 y siguientes de la Ley 10/1998, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en lo no previsto en ésta, al artículo 23 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, en cuanto a medidas a adoptar para el establecimiento de la legalidad infringida y régimen sancionador.

CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL	FICHA Nº: 1 BIC-1

DESCRIPCIÓN:

La Ermita de la Soledad está situada en las afueras del casco urbano del municipio de Fuente el Saz de Jarama. Se trata de una ermita pequeñísima de planta rectangular con tejado de cuatro aguas. Toda la fábrica de la ermita responde al llamado aparejo toledano, es decir, de ladrillo y mampostería con verdugadas del mismo material. Presenta una fachada sencilla, compuesta por un acceso con arco de medio punto rebajado, enmarcado por dos pequeños vanos enrejados. Una de las fachadas laterales dispone de arco de análogas características que parece responder a otro acceso actualmente cegado. Su principal valor reside en el artesonado interior, de madera ochavada de limas moamares con tirantes sostenidos con canes lobulados; tiene decoración de lacería y en las pechinas se observa el motivo de servilleta en dos de ellas y el de lazo con cupulines en otras dos, siguiendo el modelo toledano propio del siglo XVI.



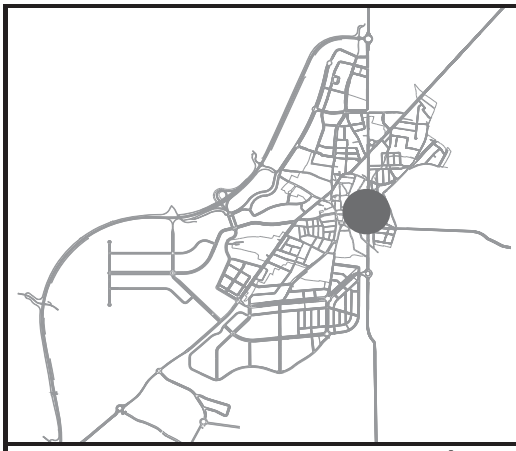
BOCM-20101204-10

CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL | **FICHA Nº: 2 BIC-2**

EDIFICIO: IGLESIA DE SAN PEDRO MÁRTIR (S.XVI)

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE SAN PEDRO Nº 6.
PARCELA Nº 01 DE LA MANZANA CATASTRAL 66.832 DEL CATASTRO DE URBANA.





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

USOS:	RELIGIOSO	**ESTADO EDIFICIO:**	BUENO
SUPERFICIE PARCELA:	1.060 m^2	**SUPERFICIE OCUPADA:**	1.060 m^2
PROPIEDAD:	PÚBLICA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	1.060 m^2

ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	DOTACIONAL EQUIP. RELIGIOSO
GRADO PROTECCIÓN:	INTEGRAL

PRESCRIPCIÓN:

Ley 10/1998 de 9 de Julio. Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Incoado expediente de declaración de BIC en la categoría de monumento según Resolución de 22/04/81 y publicado en BOE el 04/07/81. Asimismo, se propone la delimitación de un entorno de protección para este bien que quedaría afectado por la declaración de BIC. Todas las actuaciones que los afectan, tanto el BIC como el entorno, requerirán autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

DESCRIPCIÓN:

Iglesia Gótico-renacentista. Comenzó a construirse el primer cuerpo en el siglo XIII, aunque su mayor parte fue construida a lo largo del XVI cuando el pueblo de Fuente el Saz comenzó a tomar auge.
La construcción de la Iglesia finalizaría hacia principios del siglo XVII en una segunda etapa en la que se hicieron las portadas de modelos herrerianos.



BOCM-20101204-10

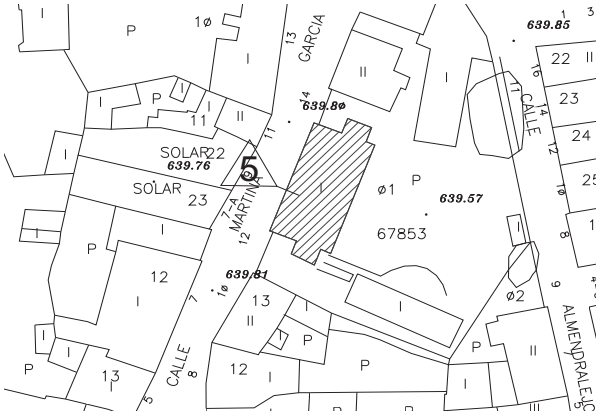
CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO | **FICHA Nº: 3 EIA-1**

EDIFICIO: ESCUELA

LOCALIZACIÓN:

C/ MARTINA GARCÍA Nº 14.
PARCELA Nº 01 DE LA MANZANA CATASTRAL 67.853 DEL CATASTRO DE URBANA.





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

USOS:	EDUCATIVO	**ESTADO EDIFICIO:**	BUENO
SUPERFICIE PARCELA:	2.540 m²	**SUPERFICIE OCUPADA:**	1.005 m²
PROPIEDAD:	PÚBLICA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	1.290 m²

ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	DOTACIONAL EQUIP. DOCENTE
GRADO PROTECCIÓN:	AMBIENTAL A1

DESCRIPCIÓN:

PRESCRIPCIÓN:
No podrá ser objeto de demolición ni de sustitución. Deberá mantener la atención en su conservación y mantenimiento.



BOCM-20101204-10

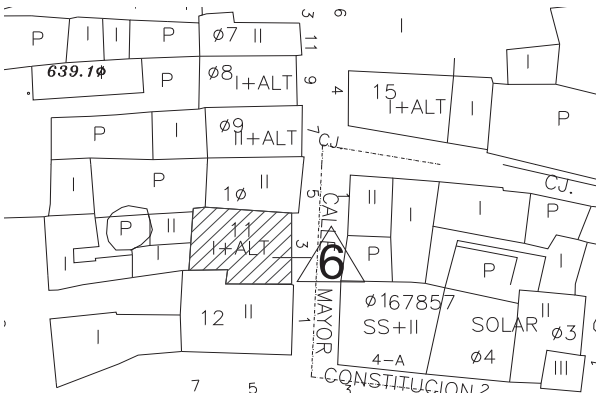
CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO	FICHA Nº: 4 EIA-2

EDIFICIO: FRENTE DE PIEDRA QUE ENMARCA ENTRADA.

LOCALIZACIÓN:

C/ JOSE ANTONIO Nº 3.
PARCELA Nº 11 DE LA MANZANA CATASTRAL 66.850 DEL CATASTRO DE URBANA.





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN			
USOS:	PUERTA DE ACCESO	**ESTADO EDIFICIO:**	REGULAR
SUPERFICIE PARCELA:	——	**SUPERFICIE OCUPADA:**	——
PROPIEDAD:	PRIVADA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	——

ORDENACIÓN:	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	RESIDENCIAL
GRADO PROTECCIÓN:	AMBIENTAL A4

PRESCRIPCIÓN:
Deberán restituirse la fachada a su imagen original con un enfoscado liso en color blanco o hueso, eliminación de rótulos llamativos y sustitución de la puerta por otra de características tradicionales acordes con el tipo de edificación. Deberá conservarse el dintel y las juntas del hueco de sujeción del escudo.

DESCRIPCIÓN:
Frente de piedra que enmarca entrada fechado en 1820. Forma parte de una fachada que se encuentra totalmente deteriorada a nivel de imagen urbana a causa del tratamiento inadecuado de acabados, pintura, puerta y rótulos comerciales.



BOCM-20101204-10

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

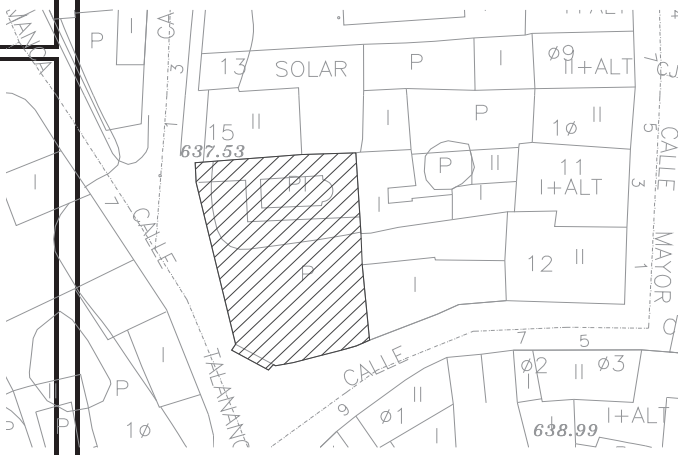
FICHA Nº: 5
EIA-3

EDIFICIO: PORTADA DE ACCESO A PARCELA

LOCALIZACIÓN:

C/ TALAMANCA Nº 8.
PARCELA Nº 15 DE LA MANZANA CATASTRAL 66.850 DEL CATASTRO DE URBANA.





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN			
USOS:	PORTADA DE ACCESO	**ESTADO EDIFICIO:**	BUENO
SUPERFICIE PARCELA:	——	**SUPERFICIE OCUPADA:**	——
PROPIEDAD:	PRIVADA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	——

ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	RESIDENCIAL
GRADO PROTECCIÓN:	AMBIENTAL A2

PRESCRIPCIÓN:
Deberá rehabilitarse de acuerdo a sus propias características.

DESCRIPCIÓN:
Portada de acceso a parcela, probablemente del siglo XVIII, en general en buen estado de conservación, excepto la puerta de madera cuyo tercio inferior aparece deteriorado.



BOCM-20101204-10

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO	FICHA Nº: 6 EIA-4

EDIFICIO: PORTADA DE ACCESO A PARCELA

LOCALIZACIÓN:

C/ CONSTITUCIÓN Nº 9.
PARCELA CATASTRAL Nº 01 DE LA MANZANA 66.842 DEL CATASTRO DE URBANA.





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN			
USOS:	PORTADA DE ACCESO	**ESTADO EDIFICIO:**	REGULAR
SUPERFICIE PARCELA:	—	**SUPERFICIE OCUPADA:**	—
PROPIEDAD:	PRIVADA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	—

ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	RESIDENCIAL
GRADO PROTECCIÓN:	AMBIENTAL A1

PRESCRIPCIÓN:
Deben mantenerse los contrafuertes de la calle.

DESCRIPCIÓN:
Portada de acceso a parcela, sin fechar, con tipología de la arquitectura popular de la zona.



BOCM-20101204-10

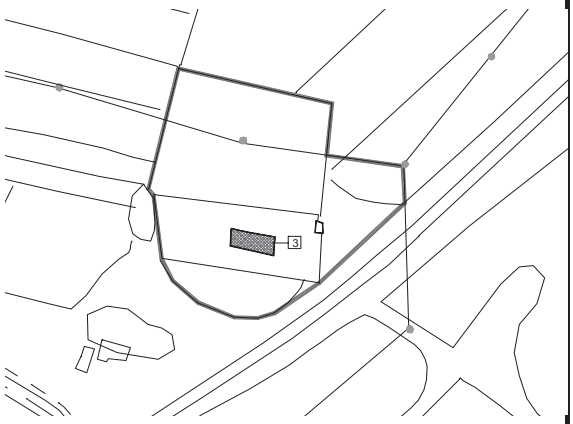
CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO | **FICHA Nº: 7 EIA-5**

EDIFICIO: ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE CIGÜEÑUELA Y CEMENTERIO

LOCALIZACIÓN:

CARRETERA M-111, KM 18





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

USOS:	RELIGIOSO	**ESTADO EDIFICIO:**	BUENO
SUPERFICIE PARCELA:	4.120 m^2	**SUPERFICIE OCUPADA:**	300 m^2
PROPIEDAD:	PÚBLICA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	300 m^2

ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	DOTACIONAL EQUIP. RELIGIOSO
GRADO PROTECCIÓN:	INTEGRAL

PRESCRIPCIÓN:

Bienes protegidos por la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998 y susceptibles de ser incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid. Las actuaciones que los afectan requerirán informe previo de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

DESCRIPCIÓN:

Ermita de planta rectangular y fábrica de aparejo mixto de ladrillo y mamposterías de los siglos XVII y XVIII. Protección Integral, debiéndose mantener la atención en su conservación y mantenimiento.



BOCM-20101204-10

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

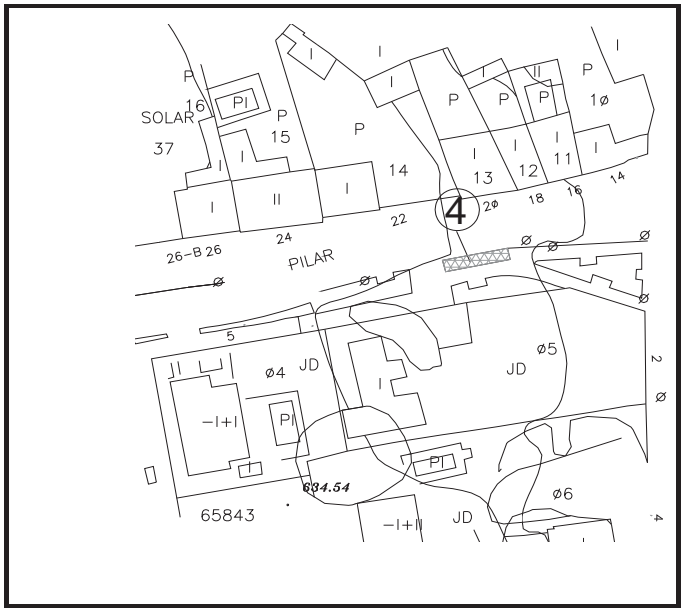
FICHA Nº: 8
EIA-6

EDIFICIO: FUENTE, ABREVADERO, LAVADERO.

LOCALIZACIÓN:

AVENIDA DEL PILAR Nº 9.
JUNTO A LA PARCELA Nº 05 DE LA MANZANA CATASTRAL 65.843 DEL CATASTRO DE URBANA.





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

USOS:	FUENTE, ABREVADERO LAVADERO	**ESTADO EDIFICIO:**	REGULAR
SUPERFICIE PARCELA:	———	**SUPERFICIE OCUPADA:**	25 m²
PROPIEDAD:	PÚBLICA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	25 m²

ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO:	SERVICIO URBANO
GRADO PROTECCIÓN:	ESTRUCTURAL

PRESCRIPCIÓN:

Bien protegido por la disposición adicional 2ª de la Ley 10/1998 y susceptible de ser incluido en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid. Las actuaciones que le afectan requerirán Dictamen de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

DESCRIPCIÓN:



BOCM-20101204-10

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO | **FICHA Nº: 9 EIA-7**

EDIFICIO: AYUNTAMIENTO

LOCALIZACIÓN:

PLAZA DE LA VILLA Nº 1.
PARCELA CATASTRAL Nº 03 DE LA MANZANA 67.857 DEL CATASTRO DE URBANA.





CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN

ORDENACIÓN:

USOS:	ADMINISTRATIVO	**ESTADO EDIFICIO:**	BUENO	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**	URBANO
SUPERFICIE PARCELA:	129,70 m2	**SUPERFICIE OCUPADA:**	129,70 m2	**CALIFICACIÓN DEL SUELO:**	SERVICIOS URBANOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
PROPIEDAD:	PÚBLICA	**SUPERFICIE EDIFICADA:**	994,98 m2	**GRADO PROTECCIÓN:**	AMBIENTAL A1

PRESCRIPCIÓN:
No podrá ser objeto de demolición ni de sustitución. Deberá mantener la atención en su conservación y mantenimiento.

DESCRIPCIÓN:

El edificio del Ayuntamiento, reformado en el ámbito del Plan P.R.I.S.M.A. de la Comunidad de Madrid en 1998, es una edificación de 2 plantas, a las que se añaden una planta sótano, donde se ubica el archivo municipal, y una bajo cubierta.



BOCM-20101204-10

INVENTARIO YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

FICHA Nº: IYA-1

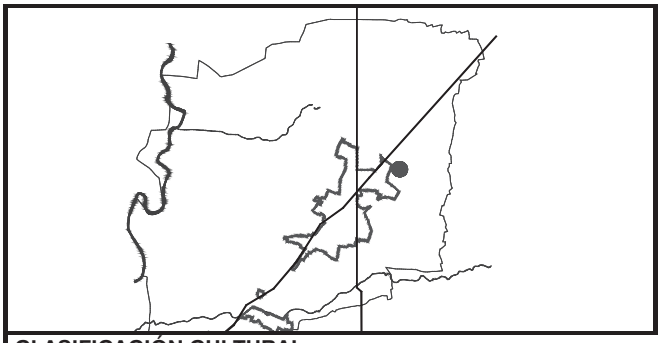
NOMBRE DE YACIMIENTO:
DEHESA VIEJA

Nº DE INVENTARIO:
CM / 0059 / 005

COORDENADAS:
X-329540 Y-

PARCELAS CATASTRALES:
Polígono 6 Parcelas 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 y 69

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:
En llano. Situado entre la Vereda del Chaparro y el Camino Viejo del Casar.





CLASIFICACIÓN CULTURAL:
Paleolítico (Achelense Superior), Paleolítico Indeterminado..

LOCALIZACIÓN DE LOS RESTOS:
Prospección arqueológica (Carta arqueológica)

TIPOLOGÍA Y RESTOS:
Material lítico trabajado, Núcleos sobre cuarcita, un Bifaz y un Hendedor.

PRESCRIPCIÓN:
Cualquier intervención, o actuación dentro de este ámbito requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
Al encontrarse dentro de una Área A de protección Arqueológica las normas de actuación, protección, inspección y conservación serán las definidas para esta zona en en el Apartado – Áreas de Protección Arqueológica del Tomo Catalogo del presente Plan General.



BOCM-20101204-10

INVENTARIO YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

FICHA Nº: IYA-2

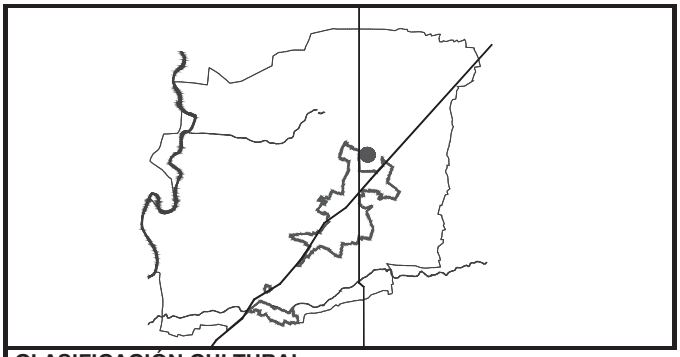
NOMBRE DE YACIMIENTO:
EL POCILLO

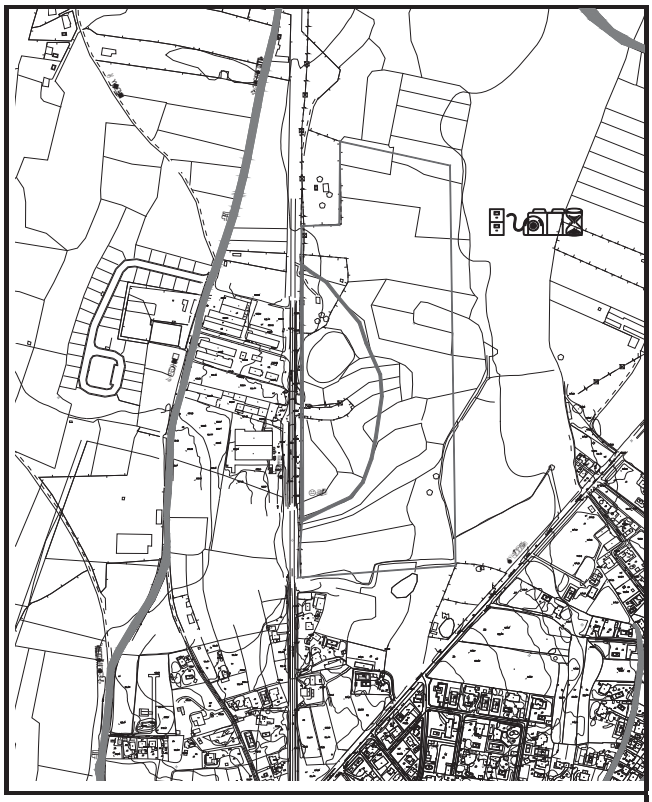
Nº DE INVENTARIO:
CM / 0059 / 006

COORDENADAS:
X-330280 Y-

PARCELAS CATASTRALES:
Polígono 16 Parcelas desde la 24 a la 29, de la 32 a la 47 y de la 49 a la 51

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:
En altura y en llano. Situado en paralelo a la carretera de Ajalvir a Torrelaguna





CLASIFICACIÓN CULTURAL:
Hierro II, Romano Imperial, Medieval Islámico y Medieval Indeterminado

LOCALIZACIÓN DE LOS RESTOS:
Prospección arqueológica (Carta arqueológica)

TIPOLOGÍA Y RESTOS:
Poblado del Hierro II, Villae de época romana y asentamiento de época medieval. En una zona en altura se ubica el yacimiento de Cerro Redondo que es un poblado de Horizonte Cogotas II-B con tres fases de ocupación. Se ha recuperado cerámica a mano con decoración estampillada y a peine, cerámica a torno Ibérica, cerámica gris muy fina, Terra Sigillata, etc.

PRESCRPCIÓN:
Cualquier intervención, o actuación dentro de este ámbito requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
Al encontrarse dentro de una Área A de protección Arqueológica las normas de actuación, protección, inspección y conservación serán las definidas para esta zona en en el Apartado – Áreas de Protección Arqueológica del Tomo Catalogo del presente Plan General.



BOCM-20101204-10

INVENTARIO YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

FICHA Nº: IYA-3

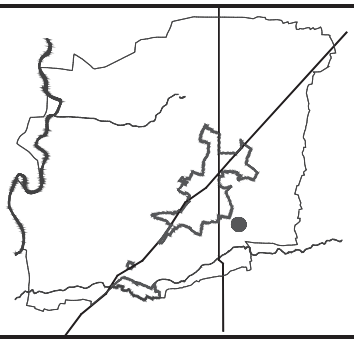
NOMBRE DE YACIMIENTO:
Fuente el Saz de Jarama

Nº DE INVENTARIO:
59010

COORDENADAS:
X 439000 Y 4027510

PARCELAS CATASTRALES:
Polígono 7 Parcelas 26, 29 Y 41

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:
Secano, llano. Situado al Este del casco urbano, al sur del camino de Alalpardo





CLASIFICACIÓN CULTURAL:
Paleolítico (Achelense Indeterminado) y Moderno-Contemporáneo.

LOCALIZACIÓN DE LOS RESTOS:
Prospección arqueológica (Carta arqueológica)

TIPOLOGÍA Y RESTOS:
En superficie no se conservan restos, pero se ve abundancia de cerámica vidriada y dos piezas líticas de arrastre, una de ellas es un Bifaz parcial.

PRESCRIPCIÓN:
Cualquier intervención, o actuación dentro de este ámbito requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
Al encontrarse dentro de una Área A de protección Arqueológica las normas de actuación, protección, inspección y conservación serán las definidas para esta zona en en el Apartado – Áreas de Protección Arqueológica del Tomo Catalogo del presente Plan General.



BOCM-20101204-10

INVENTARIO YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

FICHA Nº: IYA-4

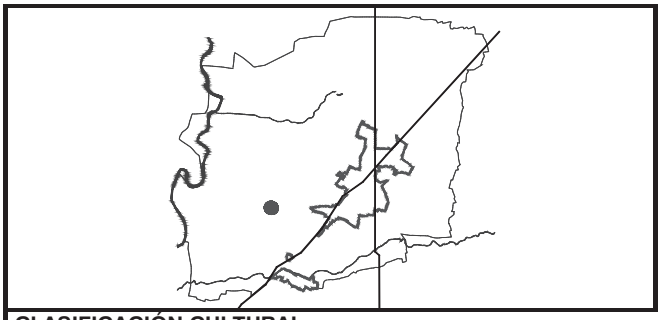
NOMBRE DE YACIMIENTO:
LAS ADOBERAS

Nº DE INVENTARIO:
CM / 0059 / 032

COORDENADAS:
X-454503, Y-4498211

PARCELAS CATASTRALES:
Polígono 11 Parcelas 123 y 124
Polígono 12 Parcela 44

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:
Terraza del río Jarama, proximidades de llanura de inundación. Cultivos de secano. Situado a ambos lados del camino del Soto de Algete





CLASIFICACIÓN CULTURAL:
Romano Altoimperial.

CAUSA DE LA LOCALIZACIÓN:
Prospección Arqueológica Superficial de Urgencia.

TIPO DE YACIMIENTO:
Dispersión de materiales de construcción y cerámicos que podrían indicar la presencia de una villa de explotación agropecuaria.

DESCRIPCIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS:
Restos Arqueológicos: En superficie se ha documentado una acumulación de material de construcción (tégulas e ímbrices) y de nódulos de cuarcita de tamaño medio - grande así como de alguna piedra caliza de mediano tamaño. En el perfil una zanja excavada para drenaje se observan, a una cota de –50 cms. desde el nivel de superficie, niveles de derrumbe, restos de zócalos de cuarcita, restos de O. Signinum, niveles de ceniza y abundantes fragmentos de cerámica. También en superficie se observan abundantes fragmentos de cerámica (TSH y común). Destaca así mismo la presencia en superficie de restos de O. Caementicium y de una estructura de planta cuadrada de 3x3 m. La coloración del terreno en toda la zona es de color grisáceo.

PRESCRIPCIÓN:
Cualquier intervención, o actuación dentro de este ámbito requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
Al encontrarse dentro de una Área A de protección Arqueológica las normas de actuación, protección, inspección y conservación serán las definidas para esta zona en en el Apartado – Áreas de Protección Arqueológica del Tomo Catalogo del presente Plan General.



BOCM-20101204-10

INVENTARIO YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

FICHA Nº: IYA-5

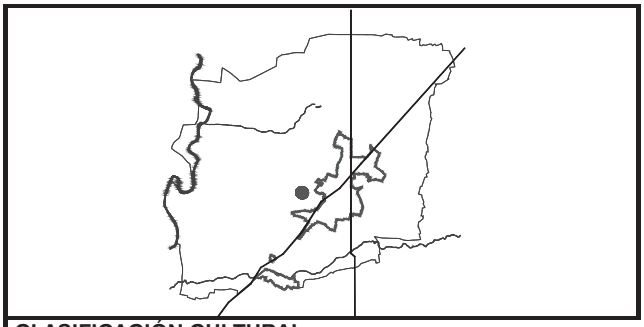
NOMBRE DE YACIMIENTO:
EL NACEDERO

Nº DE INVENTARIO:
CM / 0059 / 033

COORDENADAS:
X-455788 Y-4498727

PARCELAS CATASTRALES:
Polígono 13 Parcelas 175, 177, 178 y 179

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:
Terraza del río Jarama, proximidades del casco urbano de Fuente el Saz. Cultivos de secano. Situado al Oeste del casco urbano y al Norte del camino de Los Nogales.





CLASIFICACIÓN CULTURAL:
Moderno-Contemporáneo.

CAUSA DE LA LOCALIZACIÓN:
Prospección Arqueológica Superficial de Urgencia.

TIPO DE YACIMIENTO:
Indeterminado.

DESCRIPCIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS:
Restos Arqueológicos: En superficie se ha documentado una dispersión de materiales de construcción formada por tejas y nódulos de cuarcita de tamaño medio – grande. También se han documentado escasos fragmentos de cerámica común y con vedríos melados.

Grado de Afección: Total.

PRESCRIPCIÓN:
Cualquier intervención, o actuación dentro de este ámbito requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
Al encontrarse dentro de una Área A de protección Arqueológica las normas de actuación, protección, inspección y conservación serán las definidas para esta zona en en el Apartado – Áreas de Protección Arqueológica del Tomo Catalogo del presente Plan General.



BOCM-20101204-10

INVENTARIO YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

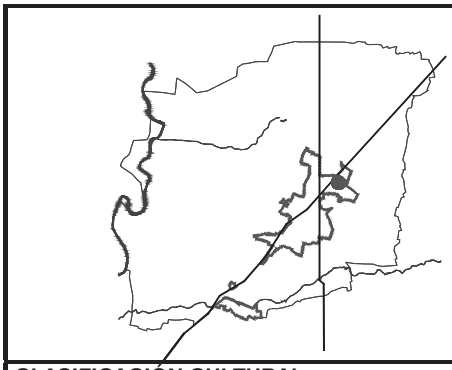
FICHA Nº: IYA-6

NOMBRE DE YACIMIENTO:
Fuente el Saz de Jarama.

Nº DE INVENTARIO:
59014

COORDENADAS:
X-330140 Y-4038350

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:
Secano, llano, arenas y limos.





CLASIFICACIÓN CULTURAL:
Moderno Contemporáneo.

LOCALIZACIÓN DE LOS RESTOS:
Prospección arqueológica (Carta arqueológica)

TIPOLOGÍA Y RESTOS:
Pozo con noria. Estructura rectangular con esquinas redondeadas (3,5 m x 0,9 m) con alzado de 1,00 m y una profundidad de 3 a 4 m. Construido con ladrillos y cal. En el entorno escasos fragmentos de cerámica contemporánea a torno común y vidriada.

PRESCRIPCIÓN:
Protegido por la Disposición Adicional segunda de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
Cualquier actuación en este bien requiere previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico



BOCM-20101204-10

INVENTARIO YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

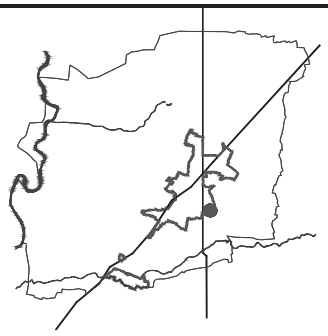
FICHA Nº: IYA-7

NOMBRE DE YACIMIENTO:
Fuente el Saz de Jarama

Nº DE INVENTARIO:
59026

COORDENADAS:
X-330140270 Y-4037570

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO:
Secano, llano.





CLASIFICACIÓN CULTURAL:
Moderno Contemporáneo.

LOCALIZACIÓN DE LOS RESTOS:
Prospección arqueológica (Carta arqueológica)

TIPOLOGÍA Y RESTOS:
Antiguo Molino del Siglo XIX. Protegido según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
Cualquier actuación requiere la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico .



BOCM-20101204-10

CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA

1. Legislación aplicable y definiciones

El Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y por la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.
La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del Patrimonio Historico (Art. 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
Integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes. (Art. 39 Ley 10/98).
Los bienes que integran el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid protegidos específicamente por la legislación sectorial son los Bienes de Interés Cultural y los Bienes Incluidos en Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección (Art. 8.2 y Disposición Adicional Segunda, Ley 10/98).
El Capitulo VI del Titulo I de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas especificas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico en la Comunidad de Madrid.

2. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

1.- Son intervenciones arqueológicas y paleontológicas los estudios directos de arte rupestre y las prospecciones, los sondeos, las excavaciones, los controles y cualquier otra intervención, con remoción de terrenos o sin ella, que tenga pro finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos o paleontológicos (Art. 41 de la Ley 10/1998).

2.- Todos los trabajos arqueológicos o paleontológicos señalados en las presentes normas serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998.

3.- Finalizadas las intervenciones arqueológicas, se elaborará y presentará la memoria preceptiva, de la cual se entregará un informe preliminar de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatoria su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y estableciendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

4.- La financiación de los trabajos arqueológicos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.

3. Ámbito y régimen de aplicación.
El ámbito y régimen de aplicación de estas normas tiene carácter general, por lo que su uso es complementario a las disposiciones establecidas en el presente Plan General en las Normas Urbanísticas y el Catalogo.

Las presentes normas se refieren a los suelos y elementos que conforman el patrimonio protegido por sus valores arqueológicos y paleontológicos, tanto si se encuentran en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.
Los bienes del patrimonio arqueológico y paleontológico se protegen mediante su inclusión en Áreas de Protección Arqueológica con distintos niveles, para las cuales se establecen normas específicas. Se incluyen aquellos terrenos, solares o edificios donde por haberse realizado prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas, o bien por existir referencias documentales suficientes, es posible establecer delimitaciones y normas de protección adecuadas a la importancia de cada inmueble.
Se establecen asimismo normas generales de aplicación en todo el término municipal.

4. Zonificación arqueológica: tipos, definiciones y normas.

4.1 Áreas A, de Protección Integral.

a) Definición

Áreas que contienen restos arqueológicos y paleontológicos de objetiva y probada relevancia ya constatada, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral en el sitio, libres de edificación o incluidos en espacios construidos visitables, con el objeto de procurar la necesaria proyección social, atendiendo, fundamentalmente a su gran interés científico para le conocimiento de la historia de la Comunidad de Madrid.

b) Normas de actuación y protección.

Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedarán íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y eventualmente musealización. La Administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá excepcionalmente autorizar construcción sobre rasante mediante estructuras de pilotes diáfanos con la menor incidencia posible sobres los restos conservados, que en todo caso no admitirán otros usos que los de su propia exposición al publico. En todo caso, de forma previa a la redacción de planes o proyectos será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de excavación que delimite y defina con precisión los bienes arqueológicos con el objeto de asegurar la compatibilidad de iniciativas con la protección del patrimonio.

4.2 Áreas B, de Protección General.

a) Definición: Ámbitos en los que se tiene constancia, mediante publicación, prospección, excavación, control, o estudios de carácter documental, de la existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, fortificaciones, o evidencias de edificios singulares ocultos cuya forma de conservación, que puede ser compatibles con otros usos, se determinará a partir de los informes arqueológicos elaborados.

BOCM-20101204-10

b) Normas de procedimiento.

1. Ante cualquier iniciativa que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de un estudio arqueológico y paleontológico, que incluirá la realización de intervenciones arqueológicas y paleontológicas en fases sucesivas. Esta obligación es anterior o paralela al proceso de redacción de los planes o proyectos de las promociones. Si estas implican el desmontaje o derribo de edificaciones existente, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.
2. La realización de las actuaciones arqueológicas y paleontológicas sucesivas comporta la obligación en cada fase de redactar un informe técnico sobre su desarrollo y resultados, expresando la valoración que los hallazgos merecen e indicando, en cualquier caso, la propuesta de actuación arqueológica posterior, de conservar los restos arqueológicos aparecidos, así como la forma en que debe realizarse tal conservación y la compatibilidad con los usos previstos.
3. La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, a la vista de los informes presentados, resolverá bien la continuidad sin condicionante de la obra, o bien determinará en su caso la realización de actuaciones arqueológicas subsiguientes y, a la vista de la importancia de los restos hallados, propondrá soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) Conservación; La resolución final de la Dirección General de Patrimonio Histórico se incorporará a las condiciones incluidas en la licencia de obras, mediante la adopción parcial o total de alguna de las siguientes opciones:

1. Protección integral según lo previsto en el Art. 4.1 de la presente normativa.
2. Conservación y restauración “in situ” de los elementos arqueológicos hallados, que puede ser compatible con otros usos no lesivos para los mismos.
3. Traslado a museos u otros espacios de exposición de forma que se garantice la coherencia y capacidad científica y didáctica de los restos.
4. Continuación de la obra, previa elaboración de la documentación técnica suficiente para el análisis y registro científico del patrimonio.

Si la conservación del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico supone perdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará al propietario mediante los mecanismos posibles de ejecución, transferencia o reparto, o 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 conforme a Derecho.

4.3 Áreas C, de Protección Cautelar.

a) Definición

Áreas que por su configuración topográfica, geológica o morfológica configuran el entorno de las anteriores, que son altamente susceptibles de contener bienes del patrimonio arqueológico o paleontológico, o que no han podido ser investigadas por las condiciones de acceso, visibilidad o titularidad.

b) Normas de procedimiento.

1. Ante cualquier iniciativa o promoción que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de prospecciones y/o sondeos. El cumplimiento de esta obligación será anterior a la concesión de la licencia. Si la iniciativa implica el desmontaje o derribo de edificaciones existente, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de la restante normas.
2. En un plazo máximo de 30 días naturales contados desde la solicitud previa de licencia o, en su caso, de la terminación de los trabajos de derribo o desmontaje a que se refiere el punto anterior, se realizaran los trabajos de prospección y/o sondeos dirigidos por técnico competente, quien redactará de forma inmediata un informe dirigido al Ayuntamiento y a la Dirección General de Patrimonio Histórico, proponiendo la continuidad de la obra, o la necesidad de realizar intervenciones arqueológicas posteriores. En el caso de que dicho informe establezca tal necesidad, se seguirá el procedimiento establecido en el Área de Protección General

5. Normas comunes en todo el término municipal.

La redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, los proyectos sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, o que requieran Plan Especial o Calificación Urbanística, cuando supongan remociones de tierra superiores a 500 m3 requerirán la realización de las actuaciones arqueológicas indicadas para la Áreas de Protección Cautelar.

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiendo por lates los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento publico de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas su características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuatico, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

6. Disciplina

El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 201 y 204 de la Ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes Incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de

BOCM-20101204-10

autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación el Titulo III de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en el, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan.

7. Definición de Áreas.
Para la delimitación de las mismas ver planos adjuntos.

LISTADO DE COORDENADAS U.T.M. (metros) DE LAS AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL MUNICIPIO DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA.

COORDENADAS UTM				
AP4	P2	X: 453193	Y: 4501145	Linea recta
	P6	X: 455186	Y: 4500057	Linea recta
	P7	X: 456121	Y: 4499546	Limite suelo urbanizable
	P8	X: 456010	Y: 4498665	
	P9	X: 454862	Y: 4498245	
	P11	X: 455144	Y: 4496988	
	P12	X: 454794	Y: 4496740	Linea recta
	P14	X: 452822	Y: 4496783	Limite termino municipal
	P2	X: 453193	Y: 4501145	
AP2	P18	X: 457500	Y: 4501900	Linea recta
	P19	X: 456656	Y: 4501055	Linea recta
	P20	X: 456502	Y: 4499589	Limite suelo urbanizable
	P25	X: 457557	Y: 4499479	
	P37	X: 457441	Y: 4499162	
	P36	X: 457716	Y: 4499015	Linea recta
	P35	X: 457804	Y: 4498967	Linea recta
	P34	X: 458300	Y: 4498700	Linea recta
	P33	X: 458771	Y: 4499310	Limite termino municipal
	P32	X: 458963	Y: 4501380	Linea recta
	P18	X: 457500	Y: 4501900	
AP3	P38	X: 457396	Y: 4498311	Limite suelo urbanizable
	P39	X: 457550	Y: 4498400	
	P40	X: 458100	Y: 4497800	
	P41	X: 457735	Y: 4497495	Linea recta
	P42	X: 457571	Y: 4497359	Limite termino municipal
	P43	X: 457500	Y: 4497300	Linea recta
	P44	X: 457066	Y: 4497775	Linea recta
	P48	X: 456921	Y: 4497933	Linea recta
	P38	X: 457396	Y: 4498311	

BOCM-20101204-10

C 1	P17	X: 457770	Y: 4502632	Linea recta
	P18	X: 457500	Y: 4501900	Linea recta
	P32	X: 458963	Y: 4501380	Limite termino municipal
	P17	X: 457770	Y: 4502632	
C 2	P35	X: 457804	Y: 4498967	Limite suelo urbanizable
	P38	X: 457396	Y: 4498311	Linea recta
	P39	X: 457550	Y: 4498400	Linea recta
	P40	X: 458100	Y: 4497800	Linea recta
	P41	X: 457735	Y: 4497495	Limite termino municipal
	P33	X: 458771	Y: 4499310	Linea recta
	P34	X: 458300	Y: 4498700	Linea recta
	P35	X: 457804	Y: 4498967	
C 3	P44	X: 457066	Y: 4497775	Limite suelo urbanizable
	P43	X: 457500	Y: 4497300	Linea recta
	P42	X: 457571	Y: 4497359	Limite termino municipal
	P50	X: 457317	Y: 4496908	Linea recta
	P49	X: 456923	Y: 4497180	Limite suelo urbanizable
	P44	X: 457066	Y: 4497775	
C 4	P14	X: 452822	Y: 4496783	Linea recta
	P12	X: 454794	Y: 4496740	Limite termino municipal
	P16	X: 454159	Y: 4496086	Limite termino municipal
	P15	X: 452766	Y: 4496074	Limite termino municipal
	P14	X: 452822	Y: 4496783	
C 5	P1	X: 454880	Y: 4501712	Limite termino municipal
	P2	X: 453193	Y: 4501145	Linea recta
	P6	X: 455186	Y: 4500057	Linea recta
	P1	X: 454880	Y: 4501712	

A 1	P27	X: 457651	Y: 4501846	Linea recta
	P28	X: 458369	Y: 4501590	Linea recta
	P31	X: 458369	Y: 4499002	Linea recta
	P30	X: 457805	Y: 4499001	Linea recta
	P29	X: 457793	Y: 4499369	Linea recta
	P25	X: 457557	Y: 4499479	Linea recta
	P26	X: 457651	Y: 4499762	Linea recta
	P27	X: 457651	Y: 4501846	
A 2	P22	X: 456929	Y: 4501145	Linea recta
	P23	X: 457175	Y: 4501149	Linea recta
	P24	X: 457196	Y: 4499532	Linea recta
	P21	X: 456924	Y: 4499510	Linea recta
	P22	X: 456929	Y: 4501145	
A 3	P38	X: 457396	Y: 4498311	Linea recta
	P39	X: 457550	Y: 4498400	Linea recta
	P40	X: 458100	Y: 4497800	Linea recta
	P41	X: 457735	Y: 4497495	Limite termino municipal
	P42	X: 457571	Y: 4497359	Linea recta
	P43	X: 457500	Y: 4497300	Linea recta
	P44	X: 457066	Y: 4497775	Linea recta
	P45	X: 457365	Y: 4497665	Linea recta
	P46	X: 457346	Y: 4497904	Linea recta
	P47	X: 457223	Y: 4497943	Limite suelo urbanizable
	P38	X: 457396	Y: 4498311	
A 4	P2	X: 453193	Y: 4501145	Linea recta
	P3	X: 453704	Y: 4500866	Linea recta
	P13	X: 453704	Y: 4496764	Linea recta
	P14	X: 452822	Y: 4496783	Limite termino municipal
	P2	X: 453193	Y: 4501145	
A 5	P4	X: 454265	Y: 4500559	Linea recta
	P5	X: 454862	Y: 4500234	Linea recta
	P9	X: 454862	Y: 4498245	Limite suelo urbanizable
	P10	X: 454265	Y: 4498169	Linea recta
	P4	X: 454265	Y: 4500559	

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 1

4.- ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS

Según establecen el Plan general de Ordenación Urbana para el Sector 1, serán de aplicación en su ámbito las siguientes ordenanzas:

Ordenanza RM – Multifamiliar.

Ordenanza RU- Residencial Unifamiliar en sus Grados:

RU-4 Vivienda Unifamiliar en Parcela mínima de 500 m²

RU-3 Vivienda Unifamiliar en Parcela Mínima de 300 m²

RU-2 Vivienda Unifamiliar en Parcela Mínima de 250 m²

BOCM-20101204-10

Ordenanza TC- Terciario Comercial
Ordenanza EQ – Equipamiento
Ordenanza DE – Deportiva
Ordenanza ZV- Zonas verdes
Ordenanza SE- Servicios

4.1.- ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM)

1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de Calificación P-1.2 como Zona Residencial Multifamiliar (RM) destinada a la vivienda de protección colectiva, o a la vivienda libre colectiva.

Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología de "terciario-multifamiliar", esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados a usos del Grupo III, situación B, adosado a una vía, que sólo será interrumpido para el acceso a los portales, se autoriza la situación C y E, e incluso en determinadas situaciones, la situación D.

Concretamente las manzanas AM, AN, AÑ y R destinarán de manera obligatoria la parte grafiada en planos en planta baja a este uso, siempre reservando la superficie necesaria para acceso a portales y viviendas.

Se autorizan los despachos profesionales terciarios, contemplados en el Capítulo 4 del Plan General siguiendo las determinaciones allí expuestas.

2.- Carácter de zona.

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas. En esta tipología se buscará la calidad de las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.

3.- Grados de Ordenanza.

En función del carácter de la trama urbana y su proceso de desarrollo, se distinguen diferentes grados de ordenanza, aunque en este Sector sólo es de aplicación el Grado 2º, al dotarle de grandes vías.

Grado 1º. Ubicación general.

Grado 2º. Ubicación exclusiva en las vías principales (consideradas como redes generales de infraestructuras o servicios urbanos), y que tienen la finalidad de localizar la densidad de población haciéndolas viables a la movilidad peatonal y a la de los servicios de transportes público o que su ubicación está definida de forma orientativa en el Plan General como de alta densidad o de usos terciarios, con el mismo fin anterior o con el de generar pantallas acústicas edificatorias con las actuales carreteras.

4.- Condiciones de uso de diseño urbano.

- Tipología de edificación: Será abierta y aislada o adosada.

- Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.

Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

Los edificios se ajustarán a las alineaciones oficiales, sin retranqueo, tanto a alineación oficial como a linderos, dadas las dimensiones de los viales, excepto en los casos específicos que se describen a continuación:

Manzanas C1, C2 y C3, retranquearán su edificación 3 metros con respecto a la alineación oficial situada en la calle C.

Manzanas AM, AN y AÑ generarán un soportal en la fachada de la edificación situada en la calle A, sin rebasar la alineación exterior con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior será de 4 m.

Los áticos retranquearán tres metros en la fachadas que den a vía pública respecto a la planta baja.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de la edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación de los edificios será de 10 m, cuando la altura máxima sea inferior a 13,20 metros, y cuando las dos fachadas sean ciegas o den a ellos huecos de espacios no vívideros esta medida podrá reducirse a 6 metros.
- En los edificios, la longitud máxima de fachada en línea recta serán las previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, según las alineaciones marcadas en los planos.

5.- Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 60% tanto en el Grado 1º como en el 2º.
La planta ático sólo podrá ocupar como máximo el 30% de la superficie de la parcela.

La ocupación bajo rasante, destinada a aparcamiento, podrá aumentarse hasta el 100%.

- Altura máxima.

La altura máxima permitida dependerá del grado:
Grado 1º. Dos plantas más ático (B+I+A). Altura a cornisa 10,20 m.
Grado 2º. Tres plantas más ático (B+II+A). Altura a cornisa 13,20 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad dependerá del grado, así:
Grado 1º. 1,20 m²/m²
Grado 2º. 1,75 m²/m²

BOCM-20101204-10

6.- Condiciones de uso.

Todas las parcelas afectadas por esta Ordenanza, son susceptibles de utilización de las condiciones de uso expuestas a continuación.

- Uso principal.

Grupo I, residencial; Tipo II, multifamiliar.

- Usos compatibles.

- Grupo II, Industrial Tipos 1 y 2, Industria Taller e Industria Almacén, Categoría 1ª, en situación B.
  Se admite el uso Terciario como uso alternativo, pudiendo sustituir al principal en edificio exclusivo (situación E), cumpliendo las condiciones de Aprovechamiento de la ordenanza RM. La suma de superficies de parcelas calificadas en esta situación no superará el 25% del área homogénea de ordenanza de aplicación.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, categoría 1ª , 2ª y 3ª, situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª , 2ª, 3ª y 4ª situación E, B ,C y D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2, hostelería de restauración en situación E, B y C.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, deportivo en situación y de relación para Bares y Cafeterías, situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4, Docente, 3.5. Sanitario 3.6, de Bienestar Social, Categorías 1ª y 2ª situación B, E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público, en situación E, B e I.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, categorías, 1ª , 2ª y 3ª, situación I, B y E
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, situación I, B y E.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento situación, subtipo 3.2. garaje, categorías 1ª y 2ª, situación B e I.

- **Usos Complementarios.**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª situación I,D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª situación I,D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4, Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I,D.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público
al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquéllos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad de Propietarios.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

Se preverá 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de las parcelas.

7.- Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el capítulo 7º de protecciones. Si bien, y dada la situación de una parte del Municipio en zona Zepa, al este de la M-103, para las edificaciones que se realicen dentro de ellas, se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural y que comprenderán:

- No utilización de materiales brillantes ni en carpintería ni en fachadas ni en cubiertas.
- Utilización de cubierta plana o inclinada.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en todas las viviendas, con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores).
- Disponer de la mayor superficie de ajardinamiento en cada parcela.
- En cuanto al vallado exterior, la parte superior sea vegetal.

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán lo máximo posible. Los proyectos de edificación deberán contar con solución de ajardinamiento de espacios libres privados. La densidad de arbolado que se debe proyectar supondrá 1 árbol/100 m2 de superficie de parcela neta mínimo.

El retranqueo de las parcelas C1, C2 y C3 será ajardinado de igual modo.

Se admitirá la sustitución de los árboles por elementos de ajardinamiento móviles, en cuyo caso el suelo estará pavimentado, y siempre que al menos el 50 % de la cuantía mínima sea fijo.

En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático por goteo. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- Cubiertas.

Se permiten las cubiertas planas en todas sus alturas, con el fin de crear tipologías de viviendas que disfruten de terrazas descubiertas. En las terrazas descubiertas transitables se potenciará la vegetación a través de elementos móviles tipo jardineras, pérgolas, etc.

8.- Condiciones singulares.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado o cualquier antena adosados a la fachada. Por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado.

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirán en estas zonas conforme se regula en el Capítulo 5º.

BOCM-20101204-10

- Edificaciones existentes.

Se recoge la ordenanza particular de la parcela situada al Oeste de la Calle Torrelaguna (M-103) "Las Clarisas", que no será de aplicación en el Suelo U Urbanizable (antigua ordenanza E1 de las NN.SS-88)

El resto de usos.

Se preverá 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de las parcelas.

4.2.-ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU).

Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación P-1.2 como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

Grados de Ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable.

	Grados	Parcela Mínima	Frente Mínimo
Residencial Intensiva	RU-2	250 m2	6 m
	RU-3	300 m2	9 m
	RU-4	500 m2	12 m

Cada zona se grafía, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En las Unidades de Ejecución vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes.

Para nuevas parcelaciones en suelo urbanizable sólo se autorizará el grado RU-1 para viviendas unifamiliares de protección pública menor de 110 m2 construidos (VPPB) y con agrupación de parcelas deberá disponerse de 50 m2 más de zonas comunes (175 m2 por vivienda), no autorizándose este grado RU-1 para viviendas libres ni protegidas de más de 110 m2 construidos (VPPL). Para las viviendas unifamiliares protegidas de más de 110 m2 construidos (VPPL), se aplicará la ordenanza RU-2 con parcela mínima de 200 m2.

1.- Condiciones de diseño urbano.

- Tipología de edificación.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta, aisladas, pareadas o adosadas, según los grados:

	Tipología de edificación.	
RU-2	Abierta (AB)	Adosada y Pareada (AD y PA)
RU-3	Abierta (AB)	Adosada y Pareada (AD y PA)
RU-4	Abierta (AB)	Pareada y Aislada (PA y AS)

- Parcelación

En las Urbanizaciones existentes se respetará la parcelación actual, con las salvedades presentes en las Fichas de Ordenación y Gestión, si bien no se autorizarán segregaciones que resulten de agrupaciones previas posteriores a la aprobación de estas Normas, a excepción de aquellas segregaciones que tengan por finalidad restituir la parcelación inicial. En el resto de ámbitos, la parcelación será la mínima establecida según los grados. También se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados en la actualidad.

En los casos de agrupación de parcelas, se podrá realizar la tipología de edificación que corresponda al grado de la superficie de la parcela resultante, manteniéndose el resto de condiciones de Ordenanza del Grado original. Para las viviendas de Protección Pública que se agrupen, se dispondrán de 50 m² más de zonas comunes, por vivienda para el grado RU-0.

Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada: conjuntos integrados.

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

-Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrán como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida entre el 50% y el 80% del tamaño mínimo de la parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto a las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación , se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.

-La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.

- Alineaciones exteriores y retranqueos.

En las urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

BOCM-20101204-10

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general, diferenciando las distancias a las plantas bajas y las distancias a las plantas primeras y unificando, en cambio, las separaciones respecto a calles y linderos.

Los retranqueos a calle y linderos, serán los siguientes para cada grado:

RU-2	3,00 metros
RU-3	3,00 metros
RU-4	3,00 metros

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir; permitiéndose para las edificaciones adosadas en parcelas segregables un frente máximo de 8 viviendas, a partir de las cuales se deberá disponer de retranqueos laterales, o viario, calle peatonal de un ancho mínimo de 6,00 metros. Este frente máximo anterior en los conjuntos integrados, será de 12 parcelas.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

2.- Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima para cada uno de los grados será la siguiente:

RU-2	40% de la parcela neta
RU-3	35% de la parcela neta
RU-4	30% de la parcela neta

- Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados con un altura total máxima a cornisa de 6,50 metros, y podrá aumentarse a 7,00 m cuando la vivienda disponga de garaje en semisótano.

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

- RU-2 se establece en 0,60 m²/m².
- RU-3 se establece en 0,60 m²/m².
- RU-4 se establece en 0,35 m²/m².

En todos los casos de la ordenanza RU, no se computarán como superficie edificable los primeros 40 m², contados a partir de la altura 1,50 m

3.- Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.

- Usos compatibles.

-Grupo III, Terciario Tipo 2, Categoría 1ª, en situación B y E.
-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.3. Recreativo, en situación B y E, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes, salvo las discotecas, pubs y clubes de alterne que además notificarán individualmente en información pública a todas las viviendas que se encuentren en un radio de 250 m.
-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipo 3.4. docente y 3.5 sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes.
-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª, en situación E , exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.
-Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos 1.3. Cultural y 1.4. Bienestar Social en Categorías 1ª y 2ª en situación E.

- Usos Complementarios.

-Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 1ª y situación B, D
-Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1ª y situación B, D
-Grupo III, Terciario, tipo 3, equipamiento Lucrativo, Subtipos Docente y sanitario, Categoría 1ª y situación B, D.
-Grupo IV, Espacios Libres.
-Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en categoría 1ª y 2ª.

- Usos Prohibidos.

El resto de usos.

Se preverá 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de las parcelas.

4.- Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medioambiente. Si bien, y dada la situación de una parte del municipio en zona ZEPA, al este de la M-103, para las edificaciones que se realicen dentro de ellas se utilizarán tipologías de construcción acordes con el medio natural y que comprenderán:

- No utilización de materiales brillantes ni en carpintería ni en fachadas ni en cubiertas.
- Utilización de cubierta inclinada.
- Quedarán ocultas desde el exterior del edificio las antenas de telecomunicaciones, especialmente las antenas parabólicas.
- Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado en todas las viviendas, con el fin de no visualizar nunca la maquinaria exterior (compresores).

BOCM-20101204-10

- Disponer de una superficie mínima de ajardinamiento en cada parcela.
- Desarrollar una normativa de Plan Parcial para el vallado exterior, en el que la parte superior sea vegetal.

La superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático por goteo. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- Cubiertas.

Se hace constancia de la regulación general exigida de que las cubiertas deberán ser inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos, no autorizándose las de color negro o pizarra negra.

La pendiente máxima será de 30º grados sexagesimales (pendiente del 57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 metros de altura (7,00 m de altura máxima a cornisa más 0,30 m de cornisa) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 m de altura para las que dispongan de aparcamiento en planta baja.

En todo caso se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general para las parcelas residencial extensiva, en las urbanizaciones consolidadas cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas, exigiéndose en estos casos la presentación previa para su dictamen favorable municipal. Igualmente se autorizarán cubiertas planas en las promociones de viviendas cuyo proyecto arquitectónico abarque una manzana completa y con igual requisito que para el párrafo anterior.

Se conectarán las aguas de la cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

5.- Condiciones singulares.

- Viviendas dobles: Se autorizarán viviendas dobles en aquellas construcciones existentes y completamente legales antes de la aprobación del Plan General que tengan una superficie computable igual o superior a 500 m² construidos. No siendo segregables.

4.3.-ORDENANZA TERCIARIO COMERCIAL .

1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de Calificación P-1.2 como Zonas Terciarias y Comerciales (TC).

2.- Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas destinadas a usos terciarios y comerciales.

3.- Grados de Ordenanza.

Se establecen en esta Ordenanza los siguientes grados en función del tamaño de parcela mínima y la intensidad de su volumen edificable:

TC-1	Terciario Comercial Extensivo
TC-2	Terciario Comercial de Ensanche
TC-3	Terciario Comercial Intensivo.

En cada zona se grafía, expresamente en los planos d calificación, el grado a que pertenece.

4.- Condiciones de diseño urbano.

- Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamiento de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios y la edificación se efectúe con un proyecto único de ejecución simultánea.

- Alineaciones Exteriores y Retranqueos.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

	A calle y lindero
TC-1	5 m
TC-2	5 m
TC-3	------

El Grado TC-3 (Terciario Comercial Intensivo), que se realizará en el ámbito de casco antiguo o en Ordenanza de Manzana Cerrada podrá suprimir el retranqueo a calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

-En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc), no admitiéndose hormigón ni ladrillo, con ritmo de módulos de estructura, haciéndose coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales, esto es, sin vigas transversales.

-Asimismo se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de la obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fin que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera.

-en estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

- Parcelación: Se respetarán las parcelaciones existentes para estas zonas en las urbanizaciones, y los que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

La parcela mínima para cada uno de los grados las siguiente:

TC-1	2.000 m²
TC-2	1.000 m²
TC-3	400 m²

BOCM-20101204-10

4.- Condiciones de Aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	35% de la parcela neta
TC-2	60% de la parcela neta
TC-3	100% de planta baja

En TC-3 la ocupación será fijada por la ordenación MC-CA en el casco antiguo y en la zona del primer ensanche será el 100% en planta baja y la fijada por la ordenanza de MC-E para planta primera.

En todo caso se respetarán las condiciones de ocupación existentes para estas zonas en las urbanizaciones, y los que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en los grados TC-1 y TC-3 será de dos plantas y con un altura máxima a cornisa de 8 m. La altura máxima para TC-2 será de tres plantas (B+II) con una altura máxima a cornisa total de12,00 metros.

En todo caso se respetarán las condiciones de altura de las ordenaciones aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta ordenanza.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima según los grados será la siguiente:

TC-1	0,40 m²/ m²
TC-2	1,20 m²/ m
TC-3	No se fija

En el ámbito del casco, será de aplicación la ordenanza TC-3 y, la edificabilidad máxima que resulte de la aplicación del resto de condiciones de aprovechamiento.

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

5.- Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1 Comercial, Categoría 1ª,2ª y 3ª, Situación B y E; Tipo 2, Oficinas, Categorías 1ª,2ª y 3ª, Situación B y E

- **Usos compatibles.**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.2. de hostelería sit B, E y 3.3. recreativo, situación B.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, equipamiento Dotacional, en todos sus Subtipos y Categorías, situación B, E.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipo 2.7, de administración pública, situación B.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en todos sus Subtipos y Categorías, situación B e I.

- **Usos complementarios.**

- Grupo I, Residencial, para guarda de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m2 o hay más de 3.000 m2 de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m2.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en todos sus Subtipos y categorías.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos.

En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

Se preverá 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos en el interior de las parcelas.

6.- Condiciones estéticas.

En el Comercial Intensivo, (grado TC-3) se cumplirán todas las condiciones estéticas de la ordenanza de casco.

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º, con la salvedad del grado 1 TC-1 (Terciario-Comercial Extensivo) y Grado 2 TC-2 (Terciario-Comercial de Ensanche), pues en estos casos la cubierta será plana con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones vistas sobre la misma ni en la fachada del edificio.

7.- Condiciones singulares.

. Conjuntos integrados

Se permitirán en el Grado TC-2 (de Ensanche), con una superficie mínima de ocupación para edificaciones o locales independientes de 100 m2. En estos casos, será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle.

. Proyectos unitarios.

En el Grado TC-2, Terciario Comercial de Ensanche, en zonas que ocupen la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se deberá presentar proyecto unitario de toda la parcela; ahora bien, al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, será necesario la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o

BOCM-20101204-10

parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

-Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.

-Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de la fachada.

-Deberá definirse el frontal respecto a la altura de los huecos concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con un altura libre mínima de planta baja de 3,50 m y una altura máxima de cornisa de 4,50 m con escalonamientos inferiores a 1 m.

-Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.

4.4.-ORDENANZA EQUIPAMIENTO (EQ).

1.- Ámbito de aplicación.

Pertenecen a esta zona las superficies grafiadas en los planos de Calificación P-1.2 como Zonas de Equipamiento (EQ).

2.- Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

3.- Grados de Ordenanza.

Se establecen en esta Ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

EQ-1	Equipamiento Extensivo
EQ-2	Equipamiento de Ensanche
EQ-3	Equipamiento Intensivo

-El Equipamiento de Ensanche regulará los equipamientos lucrativos de los nuevos suelos urbanizables.
-El Equipamiento Intensivo regulará los equipamientos dotacionales en general, tanto municipales como supramunicipales, y los equipamientos lucrativos en el suelo urbano.
-El Equipamiento Especial regulará los grandes equipamientos dotacionales y los especiales, tanto municipales como los que corresponden a la Comunidad de Madrid.

4.- Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

- **Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenanzas aprobadas.
Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1	5 m
EQ-2	3 m
EQ-3	5 m y 4 m si es vivienda pública

En caso de equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo o cuando se trate de edificios catalogados, adaptándose a la tipología del entorno donde se ubica.

- **Parcelación.**

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados las siguiente:

EQ-1	1.000 m²
EQ-2	400 m²
EQ-3	1.000 m²

En todo caso se respetarán las parcelaciones actuales en las Urbanizaciones y las que resulten de los proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

4.- Condiciones de Aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1	60% de la parcela neta
EQ-2	85% de la parcela neta
EQ-3	70% de la parcela neta

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con un altura máxima a cornisa de 8 m, exceptuando el equipamiento intensivo EQ-2, en el que se autorizará la altura permitida en el Casco Antiguo cuando se sitúe en este ámbito ó así se defina en los planes y el EQ-3 (Especial) cuya altura máxima será de 3 plantas y de 14 m a cornisa.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima según los grados será la siguiente:

EQ-1	1,00 m²/ m²
EQ-2	1,20 m²/ m²
EQ-3	1,20 m²/ m y 1,75 m²/m² si es vivienda pública y su ubicación es en las vías principales

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

BOCM-20101204-10

Cuando, ajuicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social de implantación o por no existir suelos alternativos o por estar situados en las zonas colindantes al casco antiguo, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento de los equipamientos intensivos en los equipamientos públicos de ensanche.

5.- Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

En todos los grados:

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional en todos sus Subtipos y categorías.
- En el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá exclusivamente el uso Grupo III, Terciarios, Tipo 2, Oficinas.
- Exclusivamente en el grado EQ-3, se permitirá el uso de vivienda pública de protección o Integración Social.

- **Usos compatibles.**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos 3.2. de hostelería, 3.3. recreativo 8 sólo de tipo social), 3.4. docente, 3.5 sanitario y 3.6 de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª,2ª y 3ª.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, servicios Urbanos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.

- **Usos complementarios.**

- Grupo I, Residencial, para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m2 o hay más de 3.000 m2 de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m2.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en categoría 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos.

6.- Condiciones estéticas.

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

4.5.-ORDENANZA DEPORTIVA (DE).

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

DE-1	Deportivo Extensivo
DE-2	Deportivo Intensivo

1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de Calificación P-1.2 como Zonas Deportivas (DE).

2.- Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables y con las instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas..

3.- Grados de Ordenanza.

Se establecen en esta Ordenanza los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones.

DE-1	Deportivo Extensivo
DE-2	Deportivo Intensivo

4.- Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto al exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, salvo que tengan cerramientos traslúcidos que sean transportables y permitan dejar la instalación totalmente libre.

- **Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenanzas aprobadas.

Los retranqueos mínimos respecto a la calle y linderos en todos los grados serán igual a la altura de la edificación.

Las instalaciones deportivas quedarán sujetas a separaciones que se regulan en la ordenanza general de edificación.

- **Parcelación.**

No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.

En todo caso se respetarán la parcelación existente en las Urbanizaciones y la que resulte de los Proyectos de Compensación aprobados, pudiendo el Ayuntamiento autorizar segregaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarlas a las necesidades del municipio.

4.- Condiciones de Aprovechamiento.

- **Ocupación máxima:** La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyan un edificio con un volumen cerrado, y serán las siguientes:

	De edificación	De las Instalaciones
DE-1	30%	60%
DE-2	60%	90%

- **Altura máxima:** La altura máxima permitida en todos los Grados, tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

DE-1	1 planta - 6 m a cornisa
DE-2	2 plantas - 10 m a cornisa

BOCM-20101204-10

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 12 m cuando se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

- **Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima según los Grados será la siguiente:

DE-1	0,30 m²/ m²
DE-2	1,00 m²/ m

5.- Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, subtipos 3.1. de espectáculos (deportivos y especiales) y 3.3. Recreativo (deportivo).

- **Usos compatibles.**

-Los que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión.
-Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, en todos sus subtipos y categorías.

- **Usos complementarios.**

-En el Grado DE-1 se permitirá un máximo de un 25% de la edificabilidad permitida para los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial.

-En el resto de Grados estos usos se permitirán en una proporción máxima de un 5% de los usos permitidos en la ordenanza terciario-comercial.
-En todos los grados: Grupo I, Residencial, Tipo 1, unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m², cuando la parcela sea superior a 10.000 m² o existan construidos mas de 3.000 m² de superficie.
-Grupo III, terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en la modalidad de parking público.
-Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos prohibidos:** El resto de usos.

6.- Condiciones estéticas: Se sujetarán a las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º.

4.6.-ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES (ZV).

1.- Ámbito de aplicación: Esta ordenanza se aplicará en las superficies grafiadas en los planos de Calificación P-1.2 como Zonas Verdes (ZV).

2.- Carácter de la zona: Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de la red viaria e instalaciones deportivas.
Se asegurará en la normativa urbanística el tratamiento de las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras, de los cuales deberán quedar claramente diferenciados en la documentación gráfica, y en ningún caso computarán a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.
En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

3.- Grados de Ordenanza: Se establecen en esta Ordenanza los siguientes grados en función de su uso específico:

ZV-1	Parque de Ribera
ZV-2	Parque Urbano
ZV-3	Parque Lineal
ZV-4	Área de Protección.

Dentro del grado ZV-4, Área de Protección, existirá un tipo especial de zonificación denominado ZV-4 (ELA) Espacio Libre Arbolado. Estos espacios libres arbolados se tendrán que reforestar con especies vegetales autóctonas y servirá de protección de infraestructuras, que dada su menor calidad ambiental (zonas de servidumbre de infraestructuras o con nivel de contaminación acústica mayor de la autorizada por el Decreto 78/1999), no pueden ser consideradas como zonas verdes a efectos de cómputo de estándares mínimos de zonas verdes. El resto de consideraciones y condiciones de ordenanza serán las exigibles a las zonas verdes de este grado ZV-4.

4.- Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación:** Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.
- **Alineaciones Exteriores y Retranqueos:** Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenanzas aprobadas.

ZV-1	10 m
ZV-2	5 m a viario urbano y 10 m al resto de usos
ZV-3	3 m
ZV-4	3 m a viario urbano y 10 m al resto de usos o SNUP

- **Parcelación.**

ZV-1	5.000 m2
ZV-2	1.000 m2
ZV-3	250 m2
ZV-4	1.000 m2

En la ZV-2 será inscribible un círculo de 30 m de diámetro, y en estas zonas se dispondrá una zona de juegos infantil por cada 10.000 m2 o fracción y en el que se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro.

4.- Condiciones de Aprovechamiento.

- **Ocupación máxima:** No se fija ocupación máxima.
- **Altura máxima:** Todo elemento constructivo correspondiente a esta ordenanza tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habituales, un altura inferior a cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, si es una instalación o construcción cerrada y de doce (12) metros si es una instalación abierta por todos sus lados.

BOCM-20101204-10

- **Edificabilidad máxima:** La superficie máxima construida (de las instalaciones que se mencionan en el apartado 10.10.8) no superará las edificabilidades que se desglosan a continuación, en función de la superficie de la zona verde y del Grado que se trate:

Grado ZV-1 Parque Ribera	0,02 m2/m2
Grado ZV-2 Parque Urbano	0,005 m2/m2
Grado ZV-3 Área Peatonal	0,02 m2/m2
Grado ZV-4 Área de Protección	0,02 m2/m2

5.- Condiciones de uso.

- **Uso principal:** Las zonas verdes se destinarán a los usos a que se haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 4º.
- **Usos complementarios:** En ZV-1 será necesario la redacción de un Plan especial que definirá y zonificará los usos permitidos complementarios y compatibles y que unificará criterios para todo este gran ámbito. En línea generales serán usos complementarios:

1.- Red de hidrantes, caminos, fuentes, aparcamiento, área infantil, áreas recreativas, evacuatorios, instalación de contenedores, caseta de servicio, minitren, aprisco para el ganado.
2.- Cortafuegos, siegas de pastizales, dotación para incendios.
3.- Usos deportivos al aire libre, con pavimentos filtrantes.
4.- Creación de pantallas.
5.- Museo, teatro infantil, itinerario botánico, itinerario ecológico, itinerario faunístico, aula de la naturaleza, aula de interpretación, jardín botánico –arboretum, vivero educativo, material divulgativo gráfico, centro de observación de la fauna, mirador de interpretación del paisaje, jardín de olores, jardín hortícola.
6.- Revegetación, drenajes, labores en zonas compactadas.
7.- recuperación de manantiales, adecuación de arroyos, captación de aguas, humedades en el arroyo.
8.- Fomento estrato arbustivo, fomento vegetación de ribera, fomento vegetación palustre, podas, limpiezas y entresacas, tratamientos fitosanitarios.
9.- Comederos, nidales, plagas, charcas, seguimiento de poblaciones, eliminación de furtivos, repoblaciones y cigüeñas.
10.- Parque festivo, área gastronómica, parque temático, zona de caballos y carruajes, entretenimiento tercera edad, mobiliario urbano.
11.- Centro de información, casetas, señalización.
12.- Circuito footing, circuito bicicletas y circuito deportivo.

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en el grado ZV-1,ZV-2 y ZV-4.
En la zona ZV-2 (Parque Urbano):
-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7 para vehículos, parking público, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.
En la zona ZV-4 (Área de protección):
-Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª.
-Grupo IV, Equipamiento dotacional, grado 1.7. deportivo.
-Grupo V, Servicios, Tipo 2 urbanos, grados 2.1, transporte; 2.3 limpiezas; 2.8 abastecimiento y 2.9 recintos feriales.

- **Usos prohibidos:** El resto de usos.

6.- Condiciones estéticas: Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º y de urbanización del Capítulo 6º.

7.- Condiciones singulares.

- **Áreas peatonales (ZV-3):** Dada la peculiaridad de la localización de esta ordenanza, cuando se sitúa dentro de suelo urbano, podrá cruzarse por paso de vehículos o instalaciones, siempre que tenga prioridad el peatón. Igualmente, en suelos urbanos, tendrá consideración de viario a efectos de cómputos del frente de parcela y acceso rodado.
- **Posibilidades de edificación:** Las instalaciones de Kioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

En la zona calificada como verde especial y destinada a Vivero, se podrá crear un centro de Formación con las instalaciones propias de éstas como invernaderos, almacenes, locales y oficinas, sin superar los tres últimos usos la ocupación máxima del 10% de la zona.

- **Prohibiciones:** Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes, la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

4.7.-ORDENANZA DE SERVICIOS (SE).

1.- Ámbito de aplicación: Esta ordenanza se aplicará en la superficies que se grafían en los planos de Calificación P-1.2 como Zona de Servicios (SE).
2.- Carácter de la zona: Corresponde a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.
3.- Grados de Ordenanza: Se establecen en esta Ordenanza los siguientes grados en función del destino de los usos:

SE-1	Servicios Urbanos
SE-2	Servicios de Infraestructura

4.- Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación:** Todas las edificaciones que se realicen tendrán una tipología abierta y aislada.
- **Alineaciones Exteriores y Retranqueos:** Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenanzas aprobadas.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5 m.

BOCM-20101204-10

- **Parcelación:** No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados y las parcelas existentes en las diferentes Urbanizaciones.

4.- Condiciones de Aprovechamiento.

- **Ocupación máxima:** La ocupación máxima será del 40% en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.
- **Altura máxima:** Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-1 2 plantas – 8 m a cornisa
SE-2 1 planta - 4 m a cornisa

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima.**

SE-1 0,60 m²/ m²
SE-2 No se regula, dependerá de las instalaciones.

5.- Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

Grado 1º SE-1 Servicios Urbanos. Se autorizarán los usos urbanos con las especificaciones de usos que se señalan en las Fichas de cada zona.
Grupo V, Servicios, Tipo 2, servicios Urbanos.
Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras .
Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de Infraestructuras.
En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.

- **Usos compatibles.**

-Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas Verdes, subtipos 1,2 y 4 (áreas ajardinadas, peatonales y de juegos).
-Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª y en las zonas que se señalan expresamente.
-Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipo Estacionamiento.
-Grupo VI, Espacios Libres en todos sus tipos.
-Grupo IV, Equipamiento Dotacional si se justifica previamente su necesidad.

- **Usos prohibidos:** El resto de usos.

6.- Condiciones estéticas: Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º de protecciones.

7.- Condiciones singulares.

- **Torres y Antenas.** Sólo en puntos específicos, mediante localización previa, conforme se regula en el Capítulo 7º.
- **Instalaciones singulares.** Se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.
- **Centros de Transformación.** En los nuevos desarrollos residenciales los CT se dispondrán soterrados tal y como se especifica en el apartado 4.8.

4.8.-ORDENANZA DE LA RED VIARIA (RV).

1.- Ámbito de aplicación. : Esta ordenanza se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de Calificación P-1.2 como Zonas de Red Viaria (RV), así como todo el viario público del municipio.

2.- Carácter de la zona: Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados a:
-acoger servicios técnicos de infraestructura urbana
-al tráfico rodado y sus necesidades inherentes.
-al tránsito y la estancia peatonales y sus necesidades inherentes.

3.- Grados de Ordenanza: En esta Ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

4.- Condiciones de diseño urbano: Las características de diseño urbano de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización del Capítulo 6º, para cada uno de los elementos que la componen, así como el Plano de Viario del Plan General. La red viaria de Categoría 6ª (caminos rurales), tendrá un ancho mínimo constante de 6,00 metros.

5.- Condiciones de Aprovechamiento: Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, centros de transformación, casetas de aperos, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, para mejorar la utilización del viario.

6.- Condiciones de uso.

- **Uso principal.**

-Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 1, red Viaria.

-Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.

-Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipos 2.1. de transporte y 2.3. de limpieza.

-Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

- **Usos complementarios**

-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos en los lugares que indique el Plan General.

-Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3., recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.

BOCM-20101204-10

-Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª.

-Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas Verdes, Subtipos 2.1 ajardinadas, 2.6 especiales y 2.7 de protección.

- **Usos prohibidos:** El resto de usos.

7.- Condiciones estéticas: Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º de protección.
8.- Condiciones singulares: No se fijan condiciones singulares.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE MENESIANOS. SECTOR 5

ALCANCE Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares de la Ordenación pormenorizada se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de estas ordenanzas sobre las zonas calificadas se complementa con la regulación específica que se establece con carácter particular en las Fichas de Ordenación y Gestión respecto a ámbitos urbanísticos, que tienen una diferenciación urbanística, y además con la regulación de las condiciones generales de urbanización, usos, edificación y protección medioambiental de estas Normas.
La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

1. ORDENANZA UNIFAMILIAR (RU).

1.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

1.2. Carácter de zona.

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

1.3. Grados de ordenanza.

Se establecen los siguientes grados en esta ordenanza en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela mínima	Frente mínimo
Residencial Especial	RU-0 (*)	1.000m^2	-----
	RU-1	125m^2	5m
Residencial Intensiva	RU-2	250m^2	6m
	RU-3	300m^2	9m
	RU-4	500m^2	12m
	RU-5	700m^2	15m
Residencial Extensiva	RU-6	1.000m^2	20m
	RU-7	2.000m^2	25m

(*) *(Ordenanza particular de la manzana situada al oeste de la C/ Plantas esquina con C/ Acacias, que no será de aplicación en el suelo urbanizable, antigua ordenanza E-8 de la UA-10 de las NN.SS-88).*
Para nuevas parcelaciones en suelo urbanizable no se aplicarán grados menores a RU-2; sólo se autorizará el grado RU-1 para viviendas unifamiliares de protección pública menor a 110m^2 construidos (VPPB) y con agrupación de parcelas deberán disponerse de 50 m^2 más de zonas comunes (175 m^2 por vivienda), no autorizándose este grado RU-1 para viviendas libres ni protegidas de más de 110m^2 construidos (VPPL). Para las viviendas unifamiliares protegidas de más de 110m^2 construidos (VPPL), se podrá aplicar la ordenanza RU-2 con parcela mínima de 200m^2.

BOCM-20101204-10

1.4. Condiciones de diseño urbano.

- Tipología de edificación.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta, aisladas, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la Edificación		
RU-0	Abierta (AB)	Multifamiliar (*)
RU-1	Abierta (AB)	Adosada (AD)
RU-2	Abierta (AB)	Adosada y Pareada (AD y PA)
RU-3	Abierta (AB)	Adosada y Pareada (AD y PA)
RU-4	Abierta (AB)	Pareada y Aislada (PA y AS)
RU-5	Abierta (AB)	Pareada y Aislada (PA y AS)
RU-6	Abierta (AB)	Aislada (AS)
RU-7	Abierta (AB)	Aislada (AS)

- Viviendas unifamiliares con superficie común vinculada: conjuntos integrados

Corresponde a un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones:

- Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie mínima del 50% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto a las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no sólo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30%.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos establecen con carácter general, las separaciones respecto a calles y linderos. Los retranqueos serán los siguientes:

Retranqueos a calle y linderos	
RU-0	3 m ó H/2
RU-1	3 m
RU-2	3 m
RU-3	3 m
RU-4	3 m
RU-5	4 m
RU-6	5 m
RU-7	7 m

En los casos de edificaciones pareadas o adosadas, los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir; permitiéndose para las edificaciones adosadas en parcelas segregables un frente máximo de 8 viviendas, a partir de las cuales se deberá disponer o retranqueos laterales, o viario, o calle peatonal de un ancho mínimo de 6,00 metros. Este frente máximo anterior en los conjuntos integrados, será de 12 parcelas.

En los casos de edificación adosada, se podrá también suprimir el retranqueo lateral a calle cuando se produzcan situaciones de esquina, y situar en esta fachada huecos de luces en plantas superiores a la baja, siempre y cuando no tengan elementos salientes.

1.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-0	40% de la parcela neta
RU-1	60% de la parcela neta
RU-2	40% de la parcela neta
RU-3	35% de la parcela neta
RU-4	30% de la parcela neta
RU-5	25% de la parcela neta
RU-6	20% de la parcela neta
RU-7	15% de la parcela neta

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas más bajo cubierta con las condiciones del apartado 5.5.2 en todos los Grados con una altura máxima total a cornisa de 6,5m. Esta altura podrá aumentarse a 7,00m cuando la vivienda disponga de garaje en planta sótano o semisótano. Sobre éstas dos plantas se podrá situar una planta bajo cubierta, con las condiciones del apartado 5.5.2.

En los casos de polígonos de urbanizaciones consolidadas, la altura máxima será igualmente de dos plantas más bajo cubierta, pero únicamente se fija la regulación de alturas, con 10 m de altura máxima de cumbrera con la condición de medición a que hace referencia el apartado 5.5.1 de las Normas Generales de Edificación.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

RU-0	0,80m^2/m^2
RU-1	0,70 m^2/m^2
RU-2	0,60 m^2/m^2 - 0,50 m^2/m^2 (en suelo urbano de las NN.SS-88: RU-2.S)

BOCM-20101204-10

RU-3	0,60 m^2/m^2
RU-4	0,35 m^2/m^2
RU-5	0,30 m^2/m^2
RU-6	0,30 m^2/m^2
RU-7	0,20 m^2/m^2

Las Ordenanzas Particulares del Sector 5 tiene la siguiente edificabilidad para el grado RU-3

Grado RU-3.2	=	0,599833 m^2/m^2	Grado RU-3, parcela 2 (7.522,83 m^2c)
Grado RU-3.3	=	0,599834 m^2/m^2	Grado RU-3, parcela 3 (6.312,49 m^2c)
Grado RU-3.4	=	0,599834 m^2/m^2	Grado RU-3, parcela 4 (6.312,19 m^2c)
Grado RU-3.5	=	0,599834 m^2/m^2	Grado RU-3, parcela 5 (6.312,49 m^2c)

1.6. Condiciones de uso.

- Uso Principal

- Grupo I, Residencial, Tipo 1, Unifamiliar.

- Usos Compatibles

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2. Hostelería y 3.3. Recreativo, en situación E, exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas colindantes.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.4. Docente y 3.5 Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª en situación E, exigirá con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.6. Bienestar Social, Categoría 1ª y 2ª en situación E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas. Categoría 1ª y 2ª en situación E.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª y 2ª en situación E.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional Subtipos: 1.1. Religioso; 1.2. Sanitario; 1.3. Cultural; 1.4. Bienestar Social; en Categorías 1ª y 2ª; 1.5. Educativo; 1.6. de Ocio y Relación; 1.7. Deportivo, en situación E.
- Grupo VI, Espacios Libres.

• **Usos Complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial (excepto alimentación), en Categoría 1° y situación B+C..
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en Categoría 1° y situación D.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente y 3.5. Sanitario, en situación C+D.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.

• **Usos Prohibidos**

El resto de usos.

1.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente.

• Para todos los nuevos desarrollos (suelo urbanizable o aptos para urbanizar).

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático por goteo. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

• Cubiertas

Las cubiertas serán, con carácter general, inclinadas, sin cambios de pendiente en el mismo faldón, de colores rojizos o terrizos; no autorizándose, para las nuevas edificaciones, las de color negro o pizarra negra. La pendiente máxima, para las nuevas edificaciones, será de 30º grados sexagesimales (pendiente del 57,7%), no pudiendo arrancar a más de 7,30 metros de altura (7,00 metros de altura máxima a cornisa más 0,30 metros de cornisa) para viviendas con garaje en sótano o semisótano, y 6,80 metros de altura para los que dispongan el aparcamiento en planta baja.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general para las parcelas de residencial extensiva, en las urbanizaciones consolidadas cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas; así como en cualquier parcela no incluida en la ZEPA, exigiéndose en este último caso la presentación previa para su dictamen favorable municipal.

Se conectarán las aguas de la cubierta a la red separativa de aguas pluviales, cuando la urbanización disponga de esta red separativa.

1.8. Condiciones singulares.

• **Dotación mínima de plazas de aparcamiento.**

Se dispondrá de 2,75 plazas de aparcamiento, en el interior de la parcela por cada vivienda.

• **Cerramientos de parcela.**

El cerramiento de las parcelas a vías o espacios libres públicos se resolverá con elementos ciegos de 1,00 metro de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros, sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante. Los cerramientos en los linderos laterales o en los testeros de las parcelas se realizarán hasta una altura máxima de 2,50 metros con elementos diáfanos, pantallas vegetales o soluciones similares.

A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.

En todos los casos, estos cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m por razón de los desniveles de terreno o la acera.

En cuanto a los portones de entrada, el ancho mínimo para vehículos será de 2,50 y de 1 m para personas. La altura máxima será de 4 m, y deberán abrir hacia el interior de la parcela. En el vallado de

BOCM-20101204-10

las edificaciones abiertas los portones de entrada de vehículos tendrán una entrada de 2,50 m de altura máxima.

2. ORDENANZA MULTIFAMILIAR (RM).

2.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM) destinada a la vivienda de protección colectiva, o a la vivienda libre colectiva.

Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología "terciario-multifamiliar", esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados a usos del Grupo III, uso terciario,I en planta baja (situación B), adosado a una vía rodada.

2.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas. En esta tipología se buscará la calidad de las viviendas, permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas.

2.3. Grados de ordenanza.

En función del carácter de la trama urbana y su proceso de desarrollo, se distinguen diferentes grados de ordenanza, según su posible ubicación.

Grado 1.- ubicación general

Grado 2.- ubicación exclusiva en las vías principales (consideradas como redes generales de infraestructuras o servicios urbanos), y que tienen la finalidad de localizar la densidad de población para estructurar la movilidad peatonal y la de los servicios de transporte público o que su ubicación está definida de forma orientativa en el Plan General como de alta densidad o de usos terciarios, con el mismo fin anterior o con el de generar pantallas acústicas edificatorias con las actuales carreteras.

2.4. Condiciones de uso de diseño urbano.

- Tipología de edificación.

Será abierta y aislada o adosada.

- Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos.

Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En el grado 1, los retranqueos mínimos a calle y lindero mínimo serán de 3 metros, en el grado 2 los retranqueos mínimos a calle y linderos será de 4 metros. En el caso de la tipología de terciario multifamiliar (locales comerciales en planta baja y viviendas en planta primera), el retranqueo a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos.

Los áticos retranquearán todos sus fachadas tres metros respecto a la planta inferior excepto a su fachada de testero que podrá no retranquearse.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

-En los edificios aislados, la separación entre edificios será de 10 m cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 m. Cuando las dos fachadas sean ciegas o den a ellos huecos de espacios no vivideros esta medida podrá reducir a 6 metros.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 70 m, y en línea curva de 90 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

En todo caso, se cumplirán y permitirán las condiciones establecidas por los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en cuanto a longitudes máximas de fachada.

2.5. Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta, tanto en grado 1 como en grado 2. La planta ático solo podrá ocupar como máximo el 30% de la superficie de la parcela.

- Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de dos plantas más ático (B+I+A), con una altura máxima de cornisa total de 10,20m en grado 1; y de tres plantas más ático (B+II+A) con una altura máxima de cornisa total de 13,20m en grado 2.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de:

Grado RM-1.1	=	1,186441 m^2/m^2	Grado RM-1, parcela 1 (2.240,00 m^2c)
Grado RM-2.6	=	1,666379 m^2/m^2	Grado RM-2, parcela 6 (3.470,00 m^2c)
Grado RM-2.7	=	1,560729 m^2/m^2	Grado RM-2, parcela 7 (3.470,00 m^2c)
Grado RM-2.8	=	1,550070 m^2/m^2	Grado RM-2, parcela 8 (3.470,00 m^2c)
Grado RM-2.9	=	1,744748 m^2/m^2	Grado RM-2, parcela 9 (3.900,00 m^2c)

2.6. Condiciones de uso.

- **Uso principal**

Grupo I, Residencial, Tipo 2, multifamiliar.

- **Usos compatibles**

Grupo II, Industrial Tipo2, Industria Almacén, Categoría 1ª, en situación B.

Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª, 2ª y 3ª, situación I y E.

Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª y 2ª, situación B, C y E.

Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.2, hostelería de restauración en situación I y E.

Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, deportivo y de relación para Bares y Cafeterías, en situación B y C. El deportivo también puede estar en situación I y E.

Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4. Docente, 3.5. Sanitario y 3.6. de Bienestar Social, Categorías 1ª y 2ª situación B y E.

BOCM-20101204-10

Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos, en la modalidad de parking público, situación I y E.
Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional, Categorías 1ª y 2ª, situación I, C y E, y categoría 3ª en situación E.
Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos complementarios**

Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, Categoría 1ª, situación I y D.
Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, Categoría 1ª, situación D.
Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.4 Docente y 3.5. Sanitario, situación D.
Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, subtipo 3.2. garaje, Categorías 1ª y 2ª.
Todos los usos compatibles exigirán con carácter previo a la preceptiva concesión de licencia de actividad, la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos incompatibles con un ámbito residencial, mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad de Propietarios, o que su posible uso esté incluido en los estatutos de la Comunidad.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

2.7. Condiciones estéticas y ambientales.

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7° de protecciones.

- **ara todos los nuevos desarrollos.**

Las superficies no ocupadas por la edificación se ajardinarán al menos en un 50% de esta superficie libre incluyendo arbolado que filtre el impacto de estas edificaciones. En la parte superior del vallado perimetral se dispondrán especies vegetales. Las zonas verdes dispondrán de riego automático por goteo. Se conectarán las aguas de cubierta a la red separativa de aguas pluviales.

- **Cubiertas**

Quedan expresamente prohibidas soluciones de cubierta mixta, es decir inclinadas con zonas planas, sin perjuicio de la autorización de las terrazas de cubierta que se regulan con carácter general.
Se permiten las cubiertas planas en todas sus alturas, con el fin de crear tipologías de viviendas que disfruten de terrazas descubiertas. Las terrazas descubiertas transitables dispondrán de ajardinamiento en un 20% de su superficie, salvo que sean viviendas de Protección Pública.

2.8. Condiciones singulares.

No se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado o cualquier antena adosados a la fachada. Por lo que las viviendas dispondrán de preinstalación de aire acondicionado.

- Dotación mínima de aparcamiento.

Se dispondrá, en el interior de la parcela de al menos:
2 plazas de aparcamiento por cada vivienda libre.
1,25 plazas de aparcamiento por cada vivienda de Precio de Protección Publica (VPPB)
2 plazas de aparcamiento por cada vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirá en estas zonas conforme se regula en el Capítulo 5 del Tomo II “Normas Urbanísticas”

3. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO (EQ).

3.1. Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

3.2. Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

3.3. Grados de ordenanza.

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

EQ-1 Equipamiento de Ensanche (*siempre para eq de dominio privado)*
EQ-2 Equipamiento Intensivo (*siempre para eq de dominio público)*

EQ-3 Equipamiento Especial

El Equipamiento de Ensanche regulará los equipamientos lucrativos de los nuevos suelos urbanizables.
El Equipamiento Intensivo regulará los equipamientos dotacionales en general, tanto municipales como supramunicipales, y los equipamientos lucrativos en el suelo urbano.
El equipamiento Especial regulará los grandes equipamientos dotacionales y los especiales, tanto municipales como los que corresponden a la Comunidad de Madrid.

3.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea

- **Alineaciones Exteriores y Retranqueos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.
Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1 5 m
EQ-2 3 m
EQ-3 5 m y 4 m si es vivienda pública

En el caso del equipamiento intensivo, se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo o cuando se trate de edificios catalogados, adaptándose a la tipología del entorno donde se ubica.

BOCM-20101204-10

- **Parcelación**

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

EQ-1 1.000 m^2
EQ-2 400 m^2
EQ-3 1.000 m^2

En todo caso, se respetarán las parcelaciones actuales en las Urbanizaciones y las que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

3.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1 60% de la parcela neta
EQ-2 85% de la parcela neta.
EQ-3 70% de la parcela neta

- **Altura máxima**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m a cornisa, exceptuado el equipamiento intensivo EQ-2, en que se autorizará la altura máxima permitida en la ordenanza de casco cuando se sitúe en este ámbito o así se defina en los planes, y el EQ-3 (Especial) cuya altura máxima será de 3 plantas y de 14 m a cornisa.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

EQ-1: 1,00 m^2/m^2
EQ-2: 1,20 m^2/m^2
EQ-3 : 1,20 m^2/m^2 y 1,75 m^2/m^2 si es vivienda publica y su ubicación es en las vías principales

Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social de implantación o por no existir suelos alternativos o por estar situados en zonas colindantes al casco antiguo, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento de los equipamientos intensivos en los equipamientos públicos de ensanche.

3.6. Condiciones de uso

- **Uso principal**

En todos los grados:
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo.
- Grupo IV, Dotacional, Tipo 1, Equipamiento Dotacional en todos sus Subtipos y categorías
- Exclusivamente en el grado EQ-3 (Equipamiento Especial) se permitirá el uso Grupo IV, rotacional tipo 2, vivienda pública.
- Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos compatibles**

- Grupo III, Terciario, Tipo 1 Comercial en situación B.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipos 3.1. de espectáculos, 3.2. de hostelería, 3.3. recreativo (sólo de tipo social), 3.4. docente, 3.5. sanitario y 3.6. de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento.

- Usos complementarios

- Grupo I, Residencial, para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m^2 o haya más de 3.000 m^2 de construcción, con una limitación de superficie por vivienda de 150 m^2.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 2, Oficinas, en categorías 1ª y 2ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7. para vehículos, en las modalidades de parking público, suministro de combustible y aparcamientos de transportes.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos.
- Grupo VI, Espacios Libres.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

3.7. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

4. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES (ZV).

4.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

4.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y esparcimiento.

Se asegurará en la normativa urbanística el tratamiento de las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras, de los cuales deberán quedar claramente diferenciados en la documentación gráfica, y en ningún caso computarán a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.

En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

4.3. Grados de ordenanza

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-1 Parque de Ribera.
ZV-2 Parque Urbano
ZV-3 Área Peatonal
ZV-4 Área de Protección

Dentro del grado ZV-4, Area de Protección, existirá un tipo especial de zonificación denominado: ZV-4 (ELA) Espacio Libre Arbolado. Estos espacios libres arbolados se tendrán que reforestar con especies

BOCM-20101204-10

vegetales autóctonas y servirá de protección de infraestructuras, que dada su menor calidad ambiental (zonas de servidumbre de infraestructuras o con nivel de contaminación acústica mayor de la autorizada por el Decreto 78/1999), no pueden ser consideradas como zonas verdes a efectos de cómputo de estándares mínimos de zonas verdes. El resto de consideraciones y condiciones de ordenanza serán las exigibles a las zonas verdes de este grado ZV-4.

4.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

ZV-1 10 m
ZV-2 5 m a viario urbano y 10 m al resto de usos
ZV-3 3 m
ZV-4 3 m a viario urbano y 10 me al resto de usos o SNUP

- **Parcelación**

ZV-1 5.000 m2
ZV-2 1.000 m2
ZV-3 250 m2
ZV-4 1.000 m2

En la ZV-2 será inscribible un círculo de 30 m de diámetro, y en estas zonas se dispondrá una zona de juegos infantil por cada 10.000 m2 o fracción y en el que se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro.

4.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima :** No se fija ocupación máxima
- **Altura máxima :** Todo elemento constructivo correspondiente a esta ordenanza tendrá, excepto en sus elementos estructurantes, decorativos y de seguridad no habituales, una altura inferior a cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, si es una instalación o construcción cerrada y de doce (12) metros si es una instalación abierta por todos sus lados.

- **Edificabilidad máxima**

La superficie máxima construida (de las instalaciones que se mencionan en el apartado 10.10.8) no superará las edificabilidades que se desglosan a continuación, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque de Ribera 0,02 m^2/m^2
Grado ZV-2 Parque Urbano 0,005 m^2/m^2
Grado ZV-3 Área peatonal 0,02 m^2/m^2
Grado ZV-4 Área de Protección 0,02 m^2/m^2

4.6. Condiciones de uso

- **Uso principal :** Grupo VI, Espacios Libres.
- **Usos complementarios**

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas de bares y cafeterías, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración en todos los grados.

En ZV-1 será necesario la redacción de un Plan Especial que definirá y zonificará los usos permitidos complementarios y compatibles y que unificará criterios para todo este gran ámbito. En líneas generales serán usos complementarios:

1. Red de hidrantes, caminos, fuentes, aparcamiento, área infantil, áreas recreativas, evacuatorios, instalación de contenedores, caseta de servicio, minitren, aprisco para el ganado.
2. Cortafuegos, siegas de pastizales, dotación para incendios.
3. Usos deportivos al aire libre, con pavimentos filtrantes.
4. Creación de pantallas.
5. Museo, teatro infantil, itinerario botánico, itinerario ecológico, itinerario faunístico, aula de la naturaleza, aula de interpretación, jardín botánico-arboretum, vivero educativo, material divulgativo gráfico, centro de observación de la fauna, mirador de interpretación del paisaje, jardín de olores, jardín hortícola.
6. Revegetación, drenajes, labores en zonas compactadas.
7. Recuperación manantiales, adecuación de arroyos, captación de aguas, humedales en el arroyo.
8. Fomento estrato arbustivo, fomento vegetación de ribera, fomento vegetación palustre, podas, limpiezas y entresacas, tratamientos fitosanitarios.
9. Comederos, nidales, plagas, charcas, seguimiento poblaciones, eliminación de furtivos, repoblaciones y cigüeñas.
10. Parque festivo, área gastronómica, parque temático, zona de caballos y carruajes, entretenimiento tercera edad, mobiliario urbano.
11. Centro de información, casetas, señalización.
12. Circuito footing, circuito bicicletas y circuito deportivo.

En la zona ZV-2 (Parque Urbano):

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7., parking público, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.
- Grupo IV, Equipamiento Dotacional.

En la zona ZV-4 (Área de protección):

- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª.
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, parking público.
- Grupo IV, Equipamiento dotacional grado 1.7 deportivo.
- Grupo V Servicios, tipo 2 urbanos, grados 2.1, transporte; 2.3 limpieza; 2.8 abastecimiento y 2.9 recintos feriales.

- Usos prohibidos : El resto de los usos.

BOCM-20101204-10

4.7. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º y de urbanización del Capítulo 6º.

4.8. Condiciones singulares

- Áreas peatonales (ZV-3)

Dada la peculiaridad de la localización de esta ordenanza, cuando se sitúa dentro de suelo urbano podrá cruzarse por paso de vehículos ó instalaciones, siempre que tenga prioridad el peatón. Igualmente, en suelos urbanos, tendrá la consideración de viario a efectos de cómputos del frente de parcela y acceso rodado.

- Posibilidades de edificación

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

En la zona calificada como verde especial y destinada a Vivero, se podrá crear un Centro de Formación con las instalaciones propias de estas instalaciones como invernaderos, almacenes y locales y oficinas, sin superar a los tres últimos usos la ocupación máxima del 10% de la zona.

- Prohibiciones

Se prohíbe la utilización de pavimentos rígidos continuos en las zonas verdes y la utilización en grandes superficies de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos.

5. ORDENANZA DE SERVICIOS (SE).

5.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

5.2. Carácter de la zona.

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

5.3. Grados de ordenanza.

En esta ordenanza se establecen los grados en función del destino de los usos.

SE-1 Servicios Urbanos.

SE-2 Servicios de infraestructura.

5.4. Condiciones de diseño urbano.

- **Tipología de edificación. :** La tipología de edificación será abierta y aislada
- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos. :** Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Para SE-1 los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5 m.

- **Parcelación. :** No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados y las parcelas existentes en las diferentes Urbanizaciones.

5.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima. :** La ocupación máxima permitida será del 40 % en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.
- **Altura máxima. :** Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE-1 2 plantas-8 m a cornisa.
SE-2 1 plantas-4 m a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima en el grado SE-1 será de 0,60 m^2/m^2, y en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

5.6. Condiciones de uso.

- **Usos principales**

Grado 1° SE-1 Servicios Urbanos. Se autorizarán los usos urbanos con las especificaciones de usos que señalan las Fichas de cada zona.
Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios urbanos.

Grado 2° SE-2 Servicios de Infraestructuras.
Grupo V, Servicios, Tipo 1, Servicios de infraestructuras.
En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.

- **Usos compatibles**

- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas Verdes, Subtipos 1, 2 y 4 (áreas ajardinadas, peatonales y de juegos).
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, Comercial, en Categoría 4ª y en las zonas que se señalen expresamente.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, Dotación de Aparcamiento, subtipo 3.1 Estacionamiento.
- Grupo VI, Espacios Libres en todos sus tipos.
- Grupo IV, Equipamiento Dotacional si se justifica previamente su necesidad.

- **Usos prohibidos:** El resto de los usos.

5.7. Condiciones estéticas.

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

5.8. Condiciones singulares.

- **Torres y antenas :** Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 7º.
- **Instalaciones singulares :** En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente ordenanza en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

BOCM-20101204-10

- **Centros de Transformación:** En los nuevos desarrollos residenciales los Centros de Transformación se dispondrán soterrados tal y como se especifica en el apartado 4.8.

6. ORDENANZA DE LA RED VIARIA (RV).

6.1. Ámbito de aplicación. : Esta ordenanza se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV), así como todo el viario público del municipio.

6.2. Carácter de la zona. : Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados a:

- acoger servicios técnicos de infraestructura urbana
- al tráfico rodado y sus necesidades inherentes
- al tránsito y la estancia peatonales y sus necesidades inherentes.

6.3. Grados de ordenanza. : En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

6.4. Condiciones de diseño urbano.: Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización del Capítulo 6, para cada uno de los elementos que la componen, así como el Plano de Viario del plan General. La red viaria de Categoría 6ª (caminos rurales) tendrá un ancho mínimo constante de 6.00 metros.

6.5. Condiciones de aprovechamiento.

Las instalaciones de quioscos, terrazas, almacenes y servicios de mantenimiento, aseos públicos, umbráculos, paradas de bus y taxi, centros de transformación, casetas de aperos, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, para mejorar la utilización del viario.

6.6. Condiciones de uso

- **Uso principal**

- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 1, Red viaria.
- Grupo V, Servicios, Tipo 1, de Infraestructura.
- Grupo V, Servicios, Tipo 2, Servicios Urbanos, subtipos 2.1. de transporte y 2.3. de limpieza.
- Grupo V, Servicios, Tipo 3, de Dotación de Aparcamiento, tanto estacionamiento como garaje.

- **Usos complementarios**

- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.7, para vehículos con tramitación de licencias de implantación de usos. (art. 3.4.10)
- Grupo III, Terciario, Tipo 3, Equipamiento Lucrativo, Subtipo 3.3, recreativo, Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
- Grupo III, Terciario, Tipo 1, comercial, en Categoría 4ª.
- Grupo VI, Espacios Libres, Tipo 2, Zonas verdes, Subtipos 2.1 ajardinadas, 2.6 especiales y 2.7 de protección.

- **Usos prohibidos :** El resto de usos.

6.7. Condiciones estéticas: Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

6.8. Condiciones singulares: No se fijan condiciones singulares.

En cumplimiento de lo establecido en los puntos segundo y tercero del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 23 de septiembre de 2010, queda aplazada la aprobación definitiva del Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación pormenorizada de uso residencial y del Suelo Urbanizable no Sectorizado.

Fuente el Saz de Jarama, a 8 de noviembre de 2010.—La alcaldesa, Mónica García Carabias.

(03/43.830/10)

BOCM-20101204-10