

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

19**PUEBLA DE LA SIERRA**

URBANISMO

Omitido en el anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 78, de 31 de marzo de 2012, de los capítulos 5 al 11 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de la Sierra, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 16 de febrero de 1999, se procede a su publicación, iniciándose de nuevo el cómputo de plazos para la interposición de recurso contencioso-administrativo de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

TÍTULO II

Regulación del suelo no urbanizable

Cap. 5

*Régimen del suelo no urbanizable***Art. 5.1. Ámbito de aplicación y categorías****5.1.1 Clasificación del Suelo No Urbanizable**

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo. La delimitación de este suelo viene determinada en el plano de clasificación de suelo.

5.1.2 Categorías de Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable se divide en diversas categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos.

Considerando el alto valor medio-ambiental del término municipal de Puebla de la Sierra, todo él, se afecta del régimen del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP), con 4 áreas diferenciadas:

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Clase I. Espacios protegidos. Cauces y riberas. Vías pecuarias.
- Suelo No Urbanizable Protegido Clase II. Espacios Forestales en Régimen Especial. Montes preservados y de Utilidad pública.
- Suelo No Urbanizable Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.
- Suelo No Urbanizable Protegido Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo.

Los terrenos afectados o cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de clasificación de suelo.

La regulación de estas categorías se establece en el Capítulo 6 de estas Normas.

Con independencia de esta división en categorías, en Suelo No Urbanizable se establecen usos específicos singulares, que se regulan además de por las condiciones establecidos para la categoría de suelo correspondiente, por directrices específicas de ordenación, preservación del medio e impacto para cada uno de ellos.

La regulación de este tipo de usos se establece en los artículos 5.8 y 6.4 de estas Normas.

5.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan regulados por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de BIC, medio ambiente, navegación aérea, etc.

5.1.4. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

5.1.5. Infraestructuras y sistemas en suelo no urbanizable

En el plano de clasificación del suelo se definen las infraestructuras básicas del territorio que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artículo 10 del Decreto 69/1983 de la Comunidad de Madrid.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

Sin perjuicio de lo anterior se establecen las siguientes limitaciones generales:

Vías de comunicación

En la zona comprendida entre la línea de afección de carreteras de la línea de edificación fijado según la categoría de la carretera sólo podrán establecerse usos y actividades al servicio de las Obras Públicas, salvo que sea Suelo No Urbanizable de Especial Protección en cuyo caso estarán Prohibidos.

Los nuevos cierres frente a la vía pública deberán guardar las siguientes distancias:

- A carreteras comarcales: 10 m. al eje de la vía o 5 m. al borde pavimentado.
- A carreteras locales: 6 m. al eje de la vía o 3 m. al borde pavimentado.
- En caminos: 3 m. al eje de la vía o 40 cm. al borde pavimentado.

En las travesías urbanas la edificación seguirá la alineación marcada en los planos correspondientes de estas Normas sin precisar retranqueos.

Energía Eléctrica Alta Tensión

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de árboles, etc., que se sitúen en la proximidad de líneas eléctricas estarán sujetas a las servidumbres marcadas en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968 a la Ley 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcciones de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades a las líneas eléctricas a las distancias marcadas en el Reglamento, esto es:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

$1,5 + V \text{ (Kv.)} / 100 \text{ m.}$: mínimo 2 m.

Edificios o construcciones:

En puntos accesibles a personas:

$3,3 + V \text{ (Kv.)} / 150 \text{ m.}$: mínimo 5 m.

En puntos no accesibles a personas:

$3,3 + V \text{ (Kv.)} / 150 \text{ m.}$: mínimo 4 m.

Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos, sobre todo en aquellos de mayor valor cultural.

Conducciones del Canal de Isabel II

Se establece una banda de protección de 25 m. a cada lado del eje de las grandes arterias de diámetro superior a 600 m. y en los canales.

Estas Instalaciones se califican como sistemas generales de infraestructura de abastecimiento y así se refleja en el plano de clasificación y ordenación del Suelo No Urbanizable.

Para proceder al cruce de la banda de protección con viales de cualquier tipo habrá que solicitarse en cada caso la oportuna autorización del Canal de Isabel II.

No deben existir plantaciones a menos de 5 m. de la arista exterior de la conducción ni utilizar abonos, plaguicidas o herbicidas en toda la banda de protección.

Para la ejecución de cualquier actuación en la banda de protección, así como en la zona de influencia de los embalses que se sitúan en este término municipal es necesaria la conformidad técnica del proyecto por parte del Canal de Isabel II.

Art. 5.2. Régimen jurídico del suelo no urbanizable

5.2.1. Conceptos

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones permitidas que se regulan en el art. 5.9 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que estén asociados al mismo, y excepcionalmente de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano, deberán ser legitimados

mediante la correspondiente Calificación Urbanística que regula el artículo 53 de la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

5.2.2 Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas para el Suelo No Urbanizable están sujetas a la obtención previa de licencia municipal.

En particular, están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones, los usos y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos en el Título VI de la referida Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, y se describe en los artículos 5.5, 5.8 Y 5.9 de estas Normas Urbanísticas.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni de la naturaleza del suelo.

5.2.3. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por rozón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

5.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de Calificación Urbanística

A. Tramitación de la Calificación Urbanística.

El trámite de solicitud de Calificación Urbanística, previo a la licencia municipal, viene regulado en el artículo 53 y siguientes de la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y se iniciará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

B. Documentación de la solicitud de autorización

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una construcción o instalación agropecuaria y/o vivienda rural en Suelo No Urbanizable, será la siguiente:

1. Escrito de solicitud del interesado en donde figure el domicilio y teléfono del mismo.
2. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
3. Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
4. Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando las superficies edificadas y los usos actuales y previstos, especificando su función en la explotación agraria de que se trate.
5. Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita calificación, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior. La escala mínima de los planos será 1:100.
6. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.
7. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta se deberá utilizar el plano de clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias de Puebla de la Sierra.
8. Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala mínima 1:1.000.
9. Plano del Catastro parcelario de rústica, de todas las parcelas rústicas del interesado a escala mínima 1:5.000.
10. Copia de la relación o certificación catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono y número catastral de las parcelas.
11. Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente al dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.
12. Si en el expediente se incluye una vivienda, será necesario justificar su necesidad para el funcionamiento de la explotación agropecuaria a la que esté vinculada, lo que exigirá la presentación de un plan de explotación viable, a valorar por la Consejería competente en materia de Agricultura, donde, en ningún caso, la edificación residencial suponga un valor superior al cuarto de la inversión total de la explotación, excluido el valor del terreno.

La documentación expresada en los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7 Y 8 deberá presentarse por triplicado y el resto por duplicado.

C. Con carácter particular:

1. Se tendrá que justificar la necesidad de su emplazamiento en el medio rural de la actividad o instalación de que se trate.

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

3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 5.6.

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 menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento, como la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo, o la de Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al plan de explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente, de acuerdo con el Capítulo 2 del Título VI de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

D. Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez otorgada la Calificación Urbanística de la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de calificación no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la calificación, requisito sin el cual la licencia será nula.

Art. 5.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

5.3.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 17 y siguientes del TRLS/76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se podrán redactar también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este Instrumento.

Esta exigencia podrá ser decidida en cada caso por el Ayuntamiento, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o cualquier otra Administración competente de la instalación de que se trate.

5.3.2. Determinaciones

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

Art. 5.4. Estudios de impacto ambiental y microlocalización

5.4.1. Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento la Ley 10/91, de 4 de abril, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y el R.D 1131/1988, de 30 de septiembre, que aprueba el Reglamento anterior, de ámbito estatal.

5.4.2 Fines

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

La situación de la instalación en el medio.

El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

El tránsito de vehículos.

La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

El uso impropio del medio físico.

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

5.4.3. Método

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

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.

Donde se definirá el estado previo en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.

2. Identificación de los elementos del proyecto.

Donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.

Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4. Valoración de las alteraciones.

Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5. Medidas correctoras.

Donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado.

5.4.4. Resolución

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado de acuerdo con la citada resolución.

En todo caso, la autorización sólo se podrá conceder si emite informe favorable al respecto, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

Art. 5.5. Parcelaciones rústicas

5.5.1. Concepto de Parcelación

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

5.5.2. Carácter rústico

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. A estos efectos, se tendrá en cuenta el Decreto 65/1989, de 9 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para la Comunidad de Madrid y la Orden 701/1992, de 9 de marzo, que desarrolla al anterior.

En ningún caso, se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 10.7 de la Ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 14 de la citada Ley 4/1.984, será nula de pleno derecho.

5.5.3. Condiciones de las parcelaciones rústicas

Deberá justificarse que la parcela dispone de accesos y servicios adecuados al suelo no urbanizable que satisfaga, las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y aprovechamiento rústico.

Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el artículo 5.10 sobre condiciones de la red viaria en suelo no urbanizable.

5.5.4. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.
- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

5.5.5. Licencia Municipal y Calificación Urbanística previa

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia, será preceptivo y además vinculante en caso de ser favorable, el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura, conforme al artículo 52 de la Ley 9/1995, sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones, y la implantación de usos, fuera necesario algún acto de los contemplados en el referido artículo 52 de la Ley 9/1995, la Calificación Urbanística de los terrenos precisa para aquéllos, conforme al artículo 53 y siguientes, implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos.

5.5.6. Documentación de la solicitud de autorización

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

1. Escrito de solicitud del interesado en el que se especifique nombre, apellidos o denominación social, así como domicilio y teléfono.
2. Memoria justificativa que incluya:
 - a) Objetivos de la segregación, indicando el destino de las parcelas resultantes.
 - b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - c) Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
 - d) De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubierta y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar su descripción.
 - e) Cumplimiento de las determinaciones específicas de las Normas Subsidiarias vigentes.
3. Plano de situación de la finca a escala adecuada. Se deberá utilizar el plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Puebla de la Sierra.
4. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, a la escala adecuada, nunca inferior a 1: 5.000.
5. Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.
6. Copia del plano del Catastro de todas las parcelas rústicas del interesado.
7. Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono número catastral de las parcelas; en el caso de tratarse de suelo calificado de regadío deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3 del Decreto 65/1989, de 9 de mayo, de unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid.

La documentación señalada en los puntos 2, 3 Y 4 deberá presentarse por triplicado, y el resto por duplicado.

5.5.7. Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de esta Normativa.

5.5.8. licencia y autorizaciones anteriores

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier Calificación Urbanística o licencia anteriores o alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

5.5.9. Protección de dominio público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

5.5.10. Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Art. 5.6. Núcleo de población

5.6.1. Concepto

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

- 1º Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas o por las Normas de los municipios colindantes.
- 2º Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el artículo 5.5.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
- 3º Cuando la edificación que se proyecte, aún distando más de 150 m. del límite del núcleo urbano de Puebla de la Sierra, se incluya en un área de borde de éste sometido a las afecciones especiales que se determinan en el artículo 6.3.
- 4º Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- 5º Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.
- 6º Cuando se supere una cuantía de dos viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m. de diámetro.

Art. 5.7. Régimen de usos

5.7.1. Usos principales

Son los usos principales o características del Suelo No Urbanizable:

- Los agropecuarios y forestales.
- Las actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

5.7.2. Usos compatibles

Son usos compatibles:

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industrial que, por su carácter peligrosos no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles.

5.7.3. Usos prohibidos

Son usos prohibidos todos los demás.

Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Art. 5.8. Regulación particularizada de los usos

5.8.1. Uso agropecuario

El uso agropecuario comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpia y entresaca de masas forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y la cría de especies piscícolas.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen.
- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Comunidad de Madrid.

5.8.2. Actividades extractivas

Las actividades extractivas comprenden:

- Las canteras.
- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de esta actividad.
- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Comunidad de Madrid y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico oficial de la Comunidad de Madrid.
- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
- Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

5.8.3. Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas

Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

- A. De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren adaptación del medio y la capa vegetal y con obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.
- B. De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de los primeros se exigirá la elaboración de un Proyecto de ejecución para el ámbito necesario.

Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto de ejecución con las siguientes condiciones:

- El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con la topografía y de límites físicos (caminos, cauces, etc.).
- El Proyecto concretará las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Esta nunca tendrá una altura mayor de 6 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán dentro de la parcela edificable.

La superficie edificada total que el proyecto contenga agota la edificabilidad permitida para la actividad que se solicita.

- La documentación contendrá:

Justificación de la necesidad del emplazamiento.

Estudio de impacto sobre el medio físico.

Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.

Sistema de depuración y vertidos.

Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.

Programación y fases.

Gestión del proyecto.

La autorización y posterior licencia municipal de los dos tipos de actividades, vendrá precedida por la declaración de utilidad pública o interés social.

5.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social

Son aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

Las dotaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social propiamente dichas son aquellas y sólo aquellas que conllevan la instalación de una dotación, servicio o infraestructura de carácter social y no puedan ser enclavadas en el Suelo Urbano.

No obstante, podrán ser tramitadas como tales aquellas otras instalaciones que, aun no constituyendo una dotación, servicio o infraestructura de carácter público, así se establezca en la presente normativa.

5.8.5. Usos vinculados a las obras públicas

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro.
- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

5.8.6. Industrias insalubres, nocivas o peligrosas

- Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 km. de cualquier núcleo de población.
- Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

La autorización y posterior licencia municipal de este tipo de industrias vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

5.8.7. Vivienda unifamiliar

- Sólo será autorizable el uso accesorio de vivienda, cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los apartados a), d) y f) del artículo 53 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, que se refieren a los Sigüientes supuestos:

- Vivienda ligada a la ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.
- Vivienda vinculada a las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- Vivienda vinculada, como imprescindible, para la implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

En todos los casos no podrá tener una superficie mayor de 150 m² construidos.

Art. 5.9. Condiciones de la edificación

5.9.1 Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios

1. Casetas para almacenamiento de aperos.

- Su superficie máxima será de 30 m² construidos.
- Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.
- Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.
- Se construirán en piedra y se cubrirán con teja curva.
- El entorno se tratará con arbolado autóctono.

2. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

- Su superficie no superará el 2% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.
- Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.
- El entorno se tratará con arbolado autóctono.

3. Establos, granjas:

- Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
- Se separarán un mínimo de 15 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

5.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas

- La superficie máxima edificable será la necesaria para la instalación.
- El entorno se tratará con arbolado autóctono.
- En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.
- Las actividades extractivas, deberán limitar su actividad a la estrictamente necesaria para las obras del municipio y su entorno, previo procedimiento de Evaluación de impacto Ambiental.

5.9.3. Edificaciones vinculadas a instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas

- En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 5.8.3 no se permitirá edificación alguna, a excepción de la instalación de una construcción ligera de kiosco o pérgola, así como mobiliario como bancos y mesas de madera.
- En el segundo se establecen las siguientes condiciones:
 - No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 Has.
 - La edificabilidad será la mínima imprescindible, a juicio del órgano competente de la Comunidad de Madrid, para la instalación que se prevea.
 - La separación a linderos 4 m.
 - La altura máxima será de 6 m. Excepcionalmente, se podrá disponer de un elemento singular de mayor altura.
 - Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.
 - La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

5.9.5. Edificaciones vinculadas a las obras públicas

- La altura máxima será de 4,50 m.

5.9.6. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades peligrosas.

5.9.7. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos

1. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad contemplada en el proyecto contenido en la solicitud de autorización, esté o no determinada en las presentes Normas, tiene el carácter de máxima permitida para la totalidad de la instalación cuya autorización se solicita.

2. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación 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 adaptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, 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.

3. Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

4. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, y en ningún caso sobrepasará un metro de altura.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Diez metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

5. Condiciones estéticas.

- Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el artículo 73 del TRLS/76, 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.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones de inclinación similar a los habituales, en el entorno, quedando prohibido el empleo de cubiertas planas.

Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillo visto en muros, placas de fibrocemento o chapa en cubiertas y el color blanco en fachadas, así como el revoco a la tirolesa.

Se recomienda el uso de la piedra o el enfoscado en colores terrosos, en paramentos verticales y la cubierta de teja curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado.

- Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones y a las áreas de aparcamiento cuando las hubiere con la finalidad 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 entre las propias del entorno.

- Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

- Carteles de publicidad.

Solo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina.

Art. 5.10. Condiciones de la red viaria

5.10.1. Carreteras

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 51/1974 de Carreteras que define zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

5.10.2. Caminos

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

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

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto del aquí señalado.

El ancho de pista afectado será de 5m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta 0,5 m. de ancho.

Las penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, se producirán cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

Cap. 6

Regulación por categorías

Art. 6.1. Suelo no urbanizable especialmente protegido

El criterio imperante en la delimitación del SNUPEP radica en la protección de los recursos ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húme-

das y entorno de las mismas: embalses y cauces, por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

Hay que tener en cuenta que en algunas de estas áreas se solapan las distintas categorías que definen su grado de protección, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

Se distinguen cuatro clases de suelo de especial protección, dentro de esta categoría:

— SNU Especialmente Protegido Clase I. Espacios protegidos, que comprende:

1.1. Cauces y riberas

1.2. Vías pecuarias

— SNU Especialmente Protegido Clase II. Espacios Forestales en Régimen Especial, que se refiere tanto a los Montes preservados como a los de Utilidad pública.

— SNU Especialmente Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico, que incluye los espacios de interés forestal, montes consorciados, y los espacios de interés paisajístico.

— SNU Especialmente Protegido Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo.

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, son los definidos en el Plano de Clasificación de Suelo, con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y riberas que se establecen en el artículo 6.2.1, para aquellos supuestos no recogidos en las presentes Normas Subsidiarias.

6.1.1. SNU Especialmente Protegido Clase 1. Espacios protegidos. Cauces y riberas. Vías pecuarias

Se incluyen en esta categoría los espacios que gozan de algún régimen específico de protección en virtud de disposiciones adoptadas de conformidad con la legislación en vigor, los cauces, zonas húmedas, sotos y riberas, y el sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

Dentro de estas categorías se definen las siguientes zonas:

1.1. Cauces y riberas.

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 la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas.

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 paisajístico que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio una franja de 25 m. en corrientes continuas y 15m. en corrientes discontinuas.

— Calificaciones urbanísticas o informes:

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de 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 (artículo 53, apartado a).

b) Actividades indispensables para el mantenimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dicho espacio (artículo 53, apartado d).

— Condiciones particulares:

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

Se prohíbe 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 la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando ello se pudiese 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 prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o el aumento de la erosionabilidad en la zona.

Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5m, 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 1m oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

1.2. Vías pecuarias.

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad de Madrid y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables y corresponde a la Consejería de Economía y Empleo, regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurando su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar el tránsito ganadero y las comunicaciones rurales, pudiendo autorizarse con carácter excepcional para un uso específico y concreto la circulación de vehículos motorizados.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.

— Condiciones particulares:

Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conservación en viales de comunicación para el tránsito motorizado.

Se prohíbe 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 la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en la Ley.

6.1.2. SNU Protegido Clase II. Espacios Forestales en Régimen Especial. Montes preservados y de Utilidad pública

Incluyen los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ellas, por las que se especifican estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos, que no implicasen construcciones o edificaciones permanentes.

— Calificaciones urbanísticas o informes:

- Edificaciones o instalaciones no productivos encaminados a la protección del uso forestal (artículo 53, apartado a).
- Instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva o a las actividades cinegéticas: vallados, comederos, abrevaderos, porches, etc. (artículo 53, apartado a).
- Con carácter excepcional, actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o de los servicios públicos (artículo 53, apartado e).

— Condiciones particulares:

El Órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente sobre todas las actuaciones en obras e infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas, que afecten a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

En el caso de infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta no solo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.

Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el artículo 44 y disposición Transitoria Quinta de la ley 16/95, no pudiendo afectar a las masas arboladas.

No obstante, siempre que fuera posible se procurarán disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental próximos.

Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos, se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/95 (artículo 76).

Cualquier vertido que pudiese generarse, sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en grado tal que asegure la no contaminación del suelo o los recursos hídricos.

6.1.3. SNU Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico

Incluye espacios arbolados y terrenos de monte regulados por el régimen general de la Ley 16/95, así como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística, que por sus especiales características medioambientales deben ser objeto de especial protección.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora, y/o su preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen de la misma.

Se consideran propios de esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la naturaleza, los cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural.

— Calificaciones urbanísticas o informes:

En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Edificaciones o instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (artículo 53, apartado a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos (artículo 53, apartado d).
- c) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su instalación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan (artículo 53, apartado f).

— Condiciones particulares:

El Órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá el informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras o infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas que afecten sustancialmente a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los anexos de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente.

El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

Las construcciones o instalaciones permitidas no afectarán a las masas de arboladas existentes, ni podrán situarse en ningún caso sobre terrenos con pendiente igual o superior al 30%. Se buscará su integración en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el

área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

6.1.4. SNU Protegido Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo

Se incluyen en esta categoría en general terrenos ocupados por pastos y praderas con arbolado disperso, secanos en encinares adhesados, y zonas de matorral, que por sus características intrínsecas configuradoras de un paisaje rural, y por su papel fundamental para la pervivencia de numerosas especies animales, se estima que deben ser objeto de protección.

Los terrenos que pudiesen encontrarse incluidos en el régimen general de la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, se regularán por las disposiciones de este texto legal.

El objetivo es la preservación del ecosistema por su valor como hábitat faunístico (contiguo e imbricado en otras zonas de mayor interés), su conservación como terrenos especialmente aptos para el desarrollo de la ganadería extensiva, y su protección por tratarse de terrenos de fragilidad paisajística acusada.

Se consideran usos propios el tradicional ganadero extensivo, el forestal, el cinegético, y la práctica controlada de labores de reforestación. Se consideran compatibles el ganadero intensivo, los usos ocio-recreativos vinculados al medio natural, y el agrícola con restricciones de uso.

— Calificaciones urbanísticas o informes:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, por la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

- Edificaciones o instalaciones imprescindibles ligadas a usos propios y a la ganadería intensiva que sirvan a las unidades funcionales o productivas que se desarrollen por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido (apartado "a" del artículo 53).
- Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de infraestructuras básicas o servicios públicos (apartado "d" del artículo 53).
- Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su implantación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan (apartado "f" del artículo 53).

— Condiciones particulares:

Los proyectos correspondientes deberán garantizar la no afección a masas arboladas y la corrección de todas las perturbaciones medioambientales que originase su desarrollo, y especialmente las de carácter paisajístico.

El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior, y siempre que sea imprescindible para la explotación.

Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos que generen, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos, y las aguas superficiales y subterráneas.

Se permite el desarrollo de actividades agrícolas tradicionales en terrenos adhesados.

La puesta en explotación agrícola de terrenos incultos o pastos, sólo se admite sobre pequeñas superficies, sin afectar a la vegetación arbórea existente, y en zonas de pendientes suaves.

Art. 6.2. Afecciones especiales

6.2.1. Edificaciones existentes

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable e Integral en la medida de lo posible el vertido en el Sistema General de Saneamiento.

6.2.2. Bordes del núcleo urbano

Dada la reducida escala de la delimitación gráfica de los bordes del núcleo urbanos que queda afectada por cualquiera de las de áreas de SNUPE se detallan a continuación con toda minuciosidad su delimitación en las afecciones específicas de protección que les afecta, en razón de la preservación, abandono o invasión producida por su proximidad al núcleo.

En Puebla de la Sierra el límite del núcleo urbano está trazado justamente por el borde de los cerramientos vinculados a las edificaciones. El cerramiento de estos espacios de borde deberá ser con piedra natural autóctona y su altura desde el espacio exterior no superior a 1 m.

Los suelos no urbanizables especialmente protegidos por su interés paisajístico colindantes deberán presentarse limpios de residuos o basuras.

Art. 6.3. Condiciones específicas para los equipamientos especiales en suelo no urbanizable

6.3.1. Normativa sectorial concurrente

En los equipamientos especiales en Suelo No Urbanizable son de aplicación las distintas legislaciones sectoriales así como las determinaciones de ordenación que a continuación se determinen. Todos los equipamientos deberán resolver los grados relativos a depuración y vertidos.

6.3.2 Cementerio

1. Se mantiene la instalación existente.

2. Se permite la ampliación de la instalación en la superficie que éste requiera, que se realizará con criterios estéticos y compositivos acordes con lo existente y respetuosos con el medio. Los materiales a cara vista serán autóctonos y los colores y texturas coligantes con los tradicionales.

6.3.3. Vertedero y escombreros

1. Se permiten su instalación en SNUEP Clase IV.

2. Para su instalación será perceptivo la realización de un estudio de impacto que recoja los siguientes aspectos:

- Impacto sobre el paisaje.
- Impacto sobre posibles transformaciones del ecosistema.
- Impacto por vientos y olores.
- Accesibilidad. Garantía de la no apertura de nuevos viarios.

3. La instalación no implicará edificación alguna.

4. La instalación deberá contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

5. Serán autorizables los tipos de vertidos de residuos inertes, excluyéndose los residuos sólidos urbanos.

6.3.4. Instalaciones recreativas y deportivas ligadas al medio rural

1. Se permiten instalaciones de este tipo en SNUEP Clase IV, y excepcionalmente en las áreas marcadas con este uso en el plano de Clasificación y Ordenación de Suelo No Urbanizable. En ambos casos deberán contar con información favorable de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

2. La instalación respetará las siguientes condiciones:

- No se realizarán en ningún caso movimientos de tierra que modifiquen la topografía, ni tala de árboles, ni actuaciones que provoquen cambios en el ecosistema.
- El suelo nunca tendrá un tratamiento de aglomerado asfáltico o cualquier otro tratamiento duro.
- No se realizará apertura de nuevo viario, a excepción del acceso necesario y las sendas peatonales interiores.
- Se permitirá la instalación de una única construcción ligera de pérgola o kiosco ocupando una superficie máxima de 25 m², construida en madera.
- Se permitirá la instalación de mobiliario de madera, mesas, barbacoa, etc.
- En el caso de instalaciones deportivas que necesariamente deban situarse en suelo no urbanizable se plantará arbolado autóctono alrededor de ellas.

3. Para su instalación será precisa la siguiente documentación específica:

- Información pormenorizada de los usos actuales.
- Impacto sobre los usos del suelo colindantes.
- Acceso y aparcamientos.
- Instalaciones previstas.
- Régimen de uso y mantenimiento.

6.3.5. Área de acampada

Además de lo normativo vigente en esta materia que regula las características de la instalación para las distintas categorías al camping que contempla, se establecen las siguientes condiciones de ordenanza:

1. Se permite su instalación en SNUEP Clase IV.

2. Será necesario la elaboración y tramitación de un Plan Especial que contemple las siguientes determinaciones:

El ámbito contemplará, además de la parcela en la que se pretende ubicar la instalación los suelos circundantes y los vinculados a los accesos. El ámbito será definido con criterios topográficos y de límites físicos (camino, cauces, etc.).

El plan contemplará lo localización de como máximo dos edificaciones definiendo la edificabilidad bruta, altura, condiciones estéticas, etc. Además se podrán instalar pequeñas edificaciones destinadas a servicios.

El plan contemplará la ordenación y el tratamiento del conjunto del ámbito de la instalación, y deberá contener:

Plan topográfico de lo totalidad del ámbito del Plan.

Tratamiento paisajístico del conjunto garantizando la conservación del medio, caminos y cauces.

Conexión de la red viaria territorial.

Tratamiento del suelo del ámbito de lo instalación y justificación de su no incidencia en el resto de los suelos del ámbito del plan.

Tratamiento de la edificación e instalaciones a nivel de anteproyecto.

En su caso, cuando la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes los demande. Estudio de Impacto Ambiental que detecte posibles agresiones al medio natural y designe medidas para paliarlas.

3. La capacidad de acogida será como máximo de 300 campistas. En ningún caso se permitirán otras edificaciones desmontables o no, vallados o acondicionamientos, en las zonas de acampada. No se permite ningún tipo de actuación que suponga un inicio de segregación en parcelas de las zonas de acampada.

4. La categoría máxima del área de acampado será de 2 Categoría, excepcionalmente podrá instalarse un área de categoría 1, siempre que garantice, mediante lo presentación de los documentos que la Comunidad de Madrid estime necesarios, la preservación del medio natural.

6.3.6 Industria extractiva

1. Se permite su instalación en SNUEP Clase IV.

2. Para su instalación será necesario cumplir los siguientes requisitos específicos recogidos en la documentación que se presente para su autorización:

- Extensión y localización de la instalación.
- Proyecto de explotación.
- Impacto sobre el medio.
- Proyecto de regeneración.
- Plazo de concesión.

3. La instalación exigirá de la autorización previa de la COPUT como instalación en Suelo No Urbanizable.

6.3.7. Infraestructuras y servicios del Canal de Isabel II

1. Se regirán de modo genérico en lo establecido en el artículo 5.1.5.

2. En los suelos específicamente señalados como suelo de infraestructura al servicio del Canal de Isabel II, se aceptan los usos y ocupaciones actuales.

Las actuaciones que no supongan una variación substancial en estos aprovechamientos no requerirán la elaboración de un Plan Especial, debiendo el propio proyecto establecer las determinaciones oportunas, requiriendo en cualquier caso el informe favorable de lo Consejería competente en materia de Medio Ambiente, previo a la concesión de licencias.

3. Los proyectos correspondientes deberán considerar y reflejar en los planos la inserción paisajística al entorno y la restauración del paisaje en su caso.

TÍTULO III

Regulación del suelo urbano

Cap. 7

Régimen del suelo urbano

Art. 7.1. Ámbito de aplicación

7.1.1 Clasificación de Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 10 del Texto Refundido de la ley del Suelo, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el plano de Calificación del Suelo.

7.1.2. Áreas en Suelo Urbano

1. Áreas plenamente ordenadas.

- A. Las Normas consideran la totalidad del suelo urbano como un área plenamente ordenada, es decir, terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.
- B. No obstante, con carácter previo a la concesión de licencia, deberán formalizarse, en su caso, las cesiones de viario a las que hubiese lugar según lo estipulado en el plano de calificación del suelo de estas Normas, libres de cargas a favor del Ayuntamiento. Igualmente

te, los particulares, deberán garantizar la urbanización necesaria con carácter previo o simultáneo a la edificación, para dotar de la condición de solar a la parcela en cuestión.

Cuando no se cumplan las condiciones anteriormente señaladas el Ayuntamiento podrá delimitar Unidades de Ejecución para hacer viable la ejecución del Planeamiento.

El Ayuntamiento deberá garantizar la inexistencia de parcelas colindantes en situación de inedificaciones en aplicación de la normativa correspondiente.

- C. Las previsiones establecidas por las Normas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de edificabilidad.
- No haya merma de espacios libres o dotacionales.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
- No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

2. Áreas de Remodelación:

Constituyen las áreas en las que, en su caso, el Ayuntamiento delimite en las que procede la aprobación de alguna figura de planeamiento o gestión, con objeto, bien de la realización de cesiones de viario o espacios libres, bien de efectuar una reparcelación, bien de establecer medidas precisas de protección del patrimonio histórico y edificado.

7.1.3. Calificación del Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Hotelero.
- Terciario.
- Dotaciones y servicios.
- Industria y almacenes.
- Espacios libres y viario.

2. Los usos en Suelo Urbano se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidas en los Capítulos 8 y 9 de estas Normas y las directrices para los ámbitos remitidos a proyecto específico.

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- De casco tradicional.
- De nuevos desarrollos.
- De las dotaciones y Servicios.
- De espacios libres y viario.

Art. 7.2. Cesiones gratuitas en suelo urbano

Las cesiones gratuitas en las Áreas de Remodelación en Suelo Urbano, que, en su caso, el Ayuntamiento determine, podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.
- El suelo destinado al 10% del Aprovechamiento.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Art. 7.3. Obligaciones de los propietarios

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

7.3.1. Terrenos incluidos en Áreas plenamente ordenadas

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela o unidad edificatoria, así como, en su caso las derivadas de lo establecido en el punto 7.1.2, en su apartado 1.B de estas Normas.

7.3.2. Terrenos incluidos en Áreas de Remodelación que el Ayuntamiento determine

La delimitación de los terrenos incluidos en Áreas de Remodelación que el Ayuntamiento en su caso defina deberá tramitarse con arreglo al Reglamento de Gestión.

Entre ellas, y con el procedimiento legalmente establecido se deberá declarar la suspensión del otorgamiento de licencias hasta que sea firme en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la figura de planeamiento o gestión que se determina, la ejecución de las obras de urbanización necesarias y la cesión de los terrenos destinados a viario, espacios libres, equipamientos pertinentes.

7.3.3. Unidades de ejecución

En las unidades de ejecución previstas en las presentes Normas Subsidiarias, o en las que en su caso delimite el Ayuntamiento conforme al Art. 36 y siguientes del RGU, las cesiones obligatorias de los propietarios afectados, serán las siguientes:

- Cesión de suelo destinado a viales.
- Cesión de suelo destinado a espacios libres o zonas verdes de carácter público.
- Cesión de suelo destinado a dotaciones y servicios.
- Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del suelo afectado por la actuación.

Cap. 8

Condiciones generales de los usos

Art. 8.1. Tipos de usos

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

Uso Principal

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso complementario

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

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

En edificios en que existan varios usos se entenderá por uso principal el que ocupe mayor superficie útil.

Uso prohibido

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

Art. 8.2 Clases de usos

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

Usos genéricos	Usos pormenorizados
1. Residencial	1.1 Vivienda Unifamiliar 1.2 Vivienda plurifamiliar, particularizada o bifamiliar
2. Hotelero	2.1 Hotelero en edificio exclusivo 2.2 Alojamientos turísticos
3. Terciario	3.1 En parte de la edificación 3.2 En edificio exclusivo
4. Dotaciones y Servicios Públicos	4.1 Dotaciones: 4.1.1 Centros de enseñanza o investigación 4.1.2 Centros sanitarios y asistenciales 4.1.3 Centros de reunión y espectáculos 4.1.4 Centros administrativos 4.1.5 Centros deportivos 4.2 Servicios públicos: 4.2.1 Infraestructuras
5. Industrias y Almacenes	5.1 Pequeña y mediana industria, talleres artesanales y almacenes
6. Espacios libres y Viario	6.1 Viario: 6.1.1 Travesías, carretera M-130 6.1.2 Calle de circunvalación en casco tradicional 6.1.3 Ámbito del casco tradicional 6.1.4 Calles en suelos de nuevos desarrollos 6.2 Espacios libres: 6.2.1 Plazas 6.2.2 Espacios libres en ladera 6.2.3 Espacios libres anejos a las edificaciones

Art. 8.3. Condiciones de los usos**8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos**

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se localice.

2. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

8.3.2. Uso Residencial

1. Definición y grados: Comprende los espacios y dependencias destinados a la vivienda.

A. Categoría 1. Vivienda unifamiliar, o la situación en una unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público.

2. Condiciones generales del uso residencial.

Programa de viviendas

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, baño completo y dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m².

Condiciones de iluminación natural, ventilación y visibilidad

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto.
La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,60 m².

Condiciones de los servicios e instalaciones

- A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo, para agua fría y caliente respectivamente.
- B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, conforme a la reglamentación vigente en esta materia.

- C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente.
- D. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,9 m. por encima del caballete de cubierta.
En su caso, 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 de las viviendas.

8.3.3 Uso hotelero

1. Definición y grados

Comprende los espacios y locales destinados a alojamiento temporal, con servicios, instalaciones y gestión comunes, o con instalaciones independientes pero de gestión común.

Se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1, establecimiento hotelero en edificio exclusivo.
- B. Categoría 2, alojamientos turísticos, es decir, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión apartamentos - para uso temporal.

2. Condiciones generales del uso hotelero.

Se considera condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C, D y E del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular las Normas para las instalaciones y edificaciones dedicadas a la rama de Hostelería.

En la categoría de alojamiento turístico, la unidad residencial contará como mínimo con una estancia vividera que si es única deberá contar con cocina incorporada.

8.3.4 Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Espectáculos

1. Definición y grados

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).

Se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- B. Categoría 2. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificio exclusivo.

2. Condiciones generales del uso terciario.

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

Toda actividad se someterá al análisis de Calificación Ambiental que establece el Capítulo 111 de la Ley 10/1991, de 30 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, con objeto de conocer las posibles perturbaciones producidas con motivo de su puesta en funcionamiento. La Calificación Ambiental determinará la conveniencia o no de otorgar las licencias de apertura de las actividades industriales o mercantiles, tanto públicas como privadas. Así mismo, se tendrá en cuenta las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

8.3.5 Uso dotacional

1. Definición y grados

A. Dotaciones.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1. Centros de enseñanza o investigación.
- b. Categoría 2. Centros de sanitarios y asistenciales.
- c. Categoría 3. Centros de reunión y espectáculos.

- d. Categoría 4. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.
- e. Categoría 5. Centros deportivos.
- B. Servicios públicos.
Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.
Se establecen una sola categoría:
- f. Categoría 6. Infraestructuras.

2. Condiciones generales del uso dotacional.

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

8.3.6. Uso de industria y almacenes.

1. Definición y grados

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen para una única categoría:

- A. Categoría 1. Edificios para pequeña y mediana industria que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.
- B. Categoría 2. Talleres artesanales.

2. Condiciones generales de uso industrial.

Toda actividad se someterá al análisis de Calificación Ambiental que establece el Capítulo 111 de la Ley 10/1991, de 30 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, con objeto de conocer las posibles perturbaciones producidas con motivo de su puesta en funcionamiento. La Calificación Ambiental determinará la conveniencia o no de otorgar las licencias de apertura de las actividades industriales o mercantiles, tanto públicas como privadas. Así mismo, se tendrá en cuenta las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cinco (5) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación e iluminación natural para lo cual la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo con más de 5 trabajadores contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10).

8.3.7. Usos de espacios libres y viario

1. Definición y grados

Corresponde a todos aquellos espacios no edificadas de uso público o comunitario, destinados a esparcimiento y recreo de la población o al transporte y comunicaciones, en los que se distinguen las siguientes categorías en función del uso y características:

A. Viario del núcleo urbano

- 1. Travesía, de coexistencia de tráfico rodado y peatonal, con significación del primero.
- 2. Circunvalación del casco, de coexistencia de tráfico rodado y peatonal, combinando el carácter estancial, y sin separación física de ámbitos de tráfico rodado y peatonal.
- 3. Ámbito del casco tradicional, igualmente de coexistencia de tráfico rodado y peatonal, que constituyen pequeños ámbitos de acceso a las edificaciones.

4. Calles de acceso a las viviendas en nuevos desarrollos, igualmente de coexistencia.
- B. Espacios libres
 1. Plazas de Carlos Ruiz y de la Iglesia. Espacios de gran importancia estructural en la trama urbana del casco tradicional, que se tratarán, facilitando la coexistencia del tráfico rodado y peatonal, con pavimento de piedra y arbolado en alcorques.
 2. Espacios libres en ladera, con tratamiento de arbolado, con intención de atenuar el impacto producido por las edificaciones situadas en la cota más alta.
 3. Espacios de borde, recorridos de paseo y estanciales para el disfrute de la riqueza paisajística, que facilitan la relación del casco con el entorno natural.
 4. Espacios libres, ya sean comunitarios o privados, anejos a la edificación tradicional.
2. Condiciones generales de los espacios libres y viario.

Los espacios libres y viarios de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificables en parcela o anexos a las unidades edificatorias de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Cap. 9

Condiciones generales de edificación

Art. 9.1. Objeto y contenido

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en suelo urbano.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

En la zona de suelo urbano de Conservación y en los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso se determinan y, en su defecto, aquellas que a juicio del organismo competente en materia de protección del Patrimonio, no sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el que será de aplicación.

Art. 9.2. Tipos de obras

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

9.2.1 Mantenimiento

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar otras de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada y la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

9.2.2 Consolidación

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

9.2.3 Recuperación

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores, los materiales de cubierta y de fachadas y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y se utilizarán los materiales permitidos en la zona de ordenanza de que se trate.

La solicitud de licencia de obras de este tipo, contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- Descripción documental del elemento o edificio, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, y su relación con el entorno.
- Levantamiento planimétrico completo.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de los cambios estructurales, compositivos, estéticos, formales y funcionales.

- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

9.2.4 Acondicionamiento

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- Redistribución interior, que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos tipológicos tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas y disposición de crujías.
- Reforma parcial: son obras mayores o menores en las que conservándose la fachada, la disposición de los forjados de la primera crujía y el tipo de cubierta permiten demoliciones que no afecten a elementos catalogados y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por estos.

9.2.5 Reestructuración

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinen, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

9.2.6 Ampliación

Son obras mayores que realizan un aumento del volumen construido original. Este aumento se puede obtener mediante:

- Elevación de la segunda planta existente hasta alcanzar la altura libre mínima permitida.
- Adición de una segunda planta sobre la primera existente.
- Ampliación en planta por mayor ocupación.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la altura máxima permitida para cada edificación, especificada en su zona de ordenanza.

9.2.7 Demolición

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

- Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de "fuera de ordenación". En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.
- Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en la ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.
- Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en la ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación complementaria siguiente:
 - Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
 - Compromiso de reedificación.
- Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada a la nueva planta.

9.2.8 Nueva planta

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

La concesión de licencia para obras de nueva planta queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el artículo 7, apartado 7.1.2.B de estas Normas.

Art. 9.3. Parcela**9.3.1. Definición**

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, comprendida dentro de alineaciones exteriores y linderos, en una determinada zona de ordenanza y apta para la edificación.

9.3.2 Regulación entre edificación y parcela

Todas las obras permitidas en la zona de ordenanza de Nueva Edificación en casco tradicional y en la zona de ordenanza de Nuevos desarrollos, están referidas a la parcela. Toda edificación estará, pues, indisolublemente ligada a una parcela.

9.3.3 Regulación de la parcela**1. Superficie.**

- Las parcelas deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

2. Frente de parcela

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

3. Fondo de Parcela

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente al frente de parcela desde el punto medio.

4. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o unidad edificatoria y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que da frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma, y, en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo, se entiende el menor y el mayor permitidos por la ordenanza correspondiente.

Art. 9.4. Regulación de la edificación

En el caso de que las condiciones de la edificación estén referidas a la unidad edificatoria, estas tendrán en todo momento la referencia de lo existente, y la regulación establecerá las condiciones de transformación de cada uno de sus parámetros que se establece con carácter específico para la zona de ordenanza de conservación de la edificación tradicional. En el caso de que las condiciones de la edificación estén referidas a la parcela, éstas se referirán a las de posición, aprovechamiento y volumen que se establecen con carácter específico en la zona de ordenanza de nueva edificación.

Art. 9.5. Condiciones de la edificación comunes a todas las zonas de ordenanza**9.5.1. Condiciones de posición.***Rasante oficial*

Es el perfil longitudinal de calles o espacios libres que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo.

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

9.5.2 Condiciones de aprovechamiento para las construcciones**1. Superficie máxima edificable**

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por cada zona de ordenanza de las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 1,50 m. así como las edificaciones auxiliares.

2. Edificabilidad

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable. La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad, que se verá corregida por la aplicación de los parámetros de ocupación, posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el resultado más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.
- Por la superficie edificada existente que se podrá ver corregida en su caso, por la posibilidad de incremento en la altura total de la edificación.

3. Coeficiente de edificabilidad

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m², sobre m² de parcela edificable.

4. Espacio libre de parcela

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de posición.

9.5.3 Condiciones de forma

1. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que vienen utilizándose tradicionalmente.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B. Edificación pareada

Construcciones que ocupan parte del frente de la alineación oficial de forma que exista un retranqueo a uno de los linderos laterales.

C. Edificación aislada

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

2. Altura de la edificación

Es la dimensión vertical de la misma medida desde la cota de referencia.

La cota de referencia será la rasante de la calle o espacio libre en la línea de contacto con el frente de la edificación o parcela.

La altura medida se expresa en unidades métricas y en número de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta la línea de intersección del alero con la fachada principal, altura al alero.

La altura medida en número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

3. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos:

Planta baja: es aquella cuya cota de suelo, con la pavimentación completamente terminada, está situada como máximo 50 cm. por encima de la cota de referencia del terreno.

Planta piso: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

Planta sótano: es aquella cuyo forjado de techo coincide con el de suelo de la planta baja.

4. Cubierta de la edificación

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas deberán ser inclinadas.

5. Pared medianera, línea medianera

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

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

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

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

6. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Son los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, habitables o no y de carácter fijo o móvil sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada ámbito.

7. Acceso

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

Los portones de garaje y de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 3,00 m.

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

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad para personas con movilidad reducida.

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

8. Escaleras

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

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 en viviendas unifamiliares, 1,20 m. en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

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

$$0,63 \text{ m.} = h + 2t$$

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

9. Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.
- B. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.
- C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir las condiciones expresadas en la ordenanza correspondiente.

Art. 9.6. Correcciones a las condiciones generales de edificación para el patrimonio catalogado y la zona de ordenanza de casco tradicional

Las condiciones generales anteriormente expresadas, se verán corregidas en su caso por las existentes en las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos y en la zona de ordenanza de conservación del casco tradicional.

Cap. 10

Condiciones generales de urbanización

Art. 10.1. Ámbito de aplicación

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones de la red viaria y los espacios libres que no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en el plano de Calificación del Suelo, ni su posición relativa.

No obstante, los nuevos desarrollos deberán contar en el Proyecto de Urbanización con un estudio de pendientes que adapten el viario al terreno y generen el menor movimiento de tierras posible, permitiendo en éste, los pequeños ajustes de trazado con objeto de preservar el arbolado existente.

Los materiales a utilizar deben reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Art. 10.2. Clasificación de los espacios exteriores

Los espacios exteriores se clasifican en los siguientes tipos:

10.2.1 Red Viaria

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, por su función en el conjunto del núcleo se distinguen a su vez cuatro subtipos:

1. Travesía, constituida por los tramos de la M-130 que atraviesa el núcleo urbano de Puebla de la Sierra.
2. Calle de circunvalación del casco tradicional y viario principal de Puebla de la Sierra, que constituyen las calles perimetrales del casco que lo delimitan y relacionan con los suelos de extensión.
3. Ámbito del casco tradicional, que constituye la totalidad de callejones y recodos de acceso a las edificaciones del casco.
4. Calles de acceso a las viviendas en los suelos de nuevo desarrollo, que constituyen pequeños ámbitos de recorrido más locales y acceso a las edificaciones de la periferia. Todas ellas cuando sean de nueva apertura tendrán un ancho mínimo de 6 (seis) metros.

Materiales y tratamiento de la urbanización

1. Travesía

El tratamiento distinguirá una banda central de tránsito de vehículos de las bandas de borde de uso peatonal. La pavimentación será de piedra en ambos casos. Se arbolará la travesía en todo su recorrido siempre que la distancia entre las alineaciones oficiales al trazado de la calle lo permita. Se tratarán las entradas al núcleo mediante arbolado y un tratamiento específico en las bandas laterales de modo que indiquen la entrada a un lugar urbano y la necesidad de disminuir la velocidad.

2. Calle de Circunvalación del casco tradicional.

El tratamiento será uniforme permitiendo el tránsito de vehículos y personas de forma combinada. No se dispondrán aceras ni elementos de sintaxis con la edificación.

Se utilizarán lajas de piedra tendidas de forma homogénea, o bien combinadas con paños de hormigón, con los únicos elementos singularizados de sumideros, ya sea dispuesto como canal central o en posición lateral.

3. Ámbito del casco tradicional.

El tratamiento será uniforme similar al de la calle de circunvalación pero sin su significación específica ni distinción en el tránsito de vehículos y peatones.

4. Calles de acceso a las viviendas en las áreas de nuevos desarrollos.

En las áreas de nuevos desarrollos el tratamiento podrá ser más blando, de tierra apisonada combinada puntualmente con pequeñas lajas de piedra o grava, de forma que en cualquier caso permita un perfecto drenaje, y sea cómodo al recorrido de personas. Todas ellas tendrán cuando sean de nueva apertura un ancho mínimo de 6 (seis) metros.

10.2.2. Espacios libres

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, que contribuyen a la creación de la imagen paisajística del entorno, y al esparcimiento de la población.

Por su función en el conjunto del núcleo y su morfología se clasifican en los siguientes subtipos:

1. Las Plazas de Carlos Ruiz y de la Iglesia, que constituyen un magnífico mirador, y la Travesía ó Calle Mayor, son los espacios públicos estructurantes del núcleo, que comparten la condición de soporte de tráfico, con la de lugar de estancia.

2. Espacios libres de ladera, son aquellas áreas naturales públicas de Puebla de la Sierra, que situadas a media ladera enlazan el casco tradicional con las edificaciones aisladas emplazadas en las cotas más altas.

3. Espacios y paseos de borde.

Son aquellos espacios libres públicos situados en los límites del núcleo urbano, remate de su implantación tradicional y buen engarce con los suelos periféricos.

Son pues, recorridos de paseo y lugares estanciales de recreo y descanso de la población, para el disfrute de la riqueza paisajística del entorno natural.

4. Espacios libres anejos a las edificaciones tradicionales.

Son aquellas áreas públicas o privadas libres de edificación, con usos privativos o comunitarios de una o varias viviendas o vinculados visualmente a los espacios exteriores.

Materiales y tratamiento de la urbanización

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

- Las Plaza en las que se hallan ubicados la Iglesia y el Ayuntamiento, se tratarán con pavimentación de piedra y arbolado en alcorques haciendo énfasis con su diseño en la separación entre la travesía.

1. Espacios libres en ladera

Los espacios libres en ladera de Puebla de la Sierra, tendrán tratamientos blandos y naturales, se abrirán senderos de conexión entre los espacios de coexistencia próximos, y contarán con vegetación baja y arbolado. Podrán disponerse pequeñas áreas o escalonamientos de tratamiento duro, así como muretes para salvar las distintas cotas en su interior.

Bajo ningún concepto se modificará la topografía las eflorescencias rocosas que en ellos emergen, la vegetación baja ni el arbolado existente.

No contarán con edificación alguna y sí podrá albergar mobiliario urbano.

2. Espacios de borde

Tendrán un tratamiento, similar al del viario de circunvalación, combinando duro y blando, o semiduro, con piedra natural, gneis o pizarra, remate de muretes y escalinatas de piedra. Podrán tener arbolado apoyando el carácter estancial de ellos.

Bajo ningún concepto se modificará la topografía ni las rasantes naturales, más que en pequeños ajustes por razón de su acondicionamiento.

No podrá existir en estos espacios otro tránsito de vehículos que el de emergencia.

No contarán con edificación alguna ni instalaciones de juegos, contándose únicamente con la existencia de antepechos o poyetes de asiento, debiendo en todo caso mantener su aspecto natural.

3. Espacios libres anejos a la edificación tradicional.

El tratamiento será similar al de los espacios libres en ladera, blando y natural. Se podrán cercar con muretes de piedra no más altos de 1 m. desde la cota del interior de la parcela.

Art. 10.3. Elementos de las instalaciones urbanas

10.3.1. Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

10.3.2. Alumbrado público

El alumbrado público podrá ser de farola o faroles adosados a fachadas.

Los puntos de luz se situarán, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

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

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación o los proyectos de urbanización que se realicen, a esta condición.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminaria satisfará los objetos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen en los servicios técnicos del Ayuntamiento.

10.3.3. Arbolado

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

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³., su superficie no será inferior a 1,5 m² y la profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Los árboles serán plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será 1 ,50 m.

Sus bordes se acabarán acorde con el tratamiento de la calle. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1 ,00 m. que facilite el rendimiento de agua de riego.

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

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

Art. 10.4. Equipamiento

10.4.1. Condiciones genéricas

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que

establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y RT.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

Se establecerá un mobiliario urbano con colores, materiales y texturas acordes al entorno. Se establece de forma específica la condición de que las cabinas telefónicas en estas áreas adopten la forma de locutorios públicos.

Los equipamientos públicos deberán estar adaptados a los usuarios con movilidad reducida, eliminando las posibles barreras arquitectónicas que dificulten su uso.

10.4.2 Otras condiciones de equipamiento.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias que a continuación se detallan:

1. Seguridad

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

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

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

2. Vegetación

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

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

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

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

Art. 10.5. Bases de cálculo para las redes

10.5.1. Alumbrado

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión.

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

10.5.2. Suministro de energía

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO 10 Y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

La red se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos acotados, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

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

10.5.3. Abastecimiento de agua

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a

un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana será mallada y cumplirá la normativa de abastecimiento del Canal de Isabel II.

Los proyectos de conexión exterior y red de distribución de agua potable deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

10.5.4. Red de evacuación

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias, siempre y cuando exista justificación expresa. Las pendientes mínimas a exigir serán del 1,5‰.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discorra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

Cap. 11

Regulación de las zonas de ordenanza

Art. 11.1. Ordenanza de casco tradicional

11.1.1. Definición

Comprende las zonas del casco tradicional aun no colmatadas, las parcelas que pudieran ser edificadas para completar el caso, y las áreas periféricas de éste que necesitan completarse con edificación, diferenciándose de las zonas de edificación tradicional. La tipología más general es de vivienda unifamiliar con corral y/o huerta con algunos casos de viviendas entre medianeras agrupadas. Se incluyen en esta zona de ordenanza los suelos vacantes que completan estructuralmente el casco.

El objeto prioritario de estas Normas en esta zona es el de la consolidación de la trama histórica y su cuidadosa ampliación, siguiendo las pautas de ocupación tradicionales, así como del control del proceso de colmatación del núcleo de Puebla de la Sierra que armonice con las características morfológicas y tipológicas del medio físico en que se asienta.

11.1.2 Ámbitos de aplicación

Comprende de modo uniforme el casco tradicional más compacto, que se sitúa en torno a la Iglesia; así como el menos colmatado y carácter más rural que queda ligeramente separado de éste.

Estas zonas están marcadas de modo diferenciado en el plano de calificación.

11.1.3 Condiciones de uso

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar.

Se admite el uso de dos viviendas por unidad predial o parcela Catastral que podrá ser segregable conforme a las condiciones de parcelación de estas Normas Urbanísticas.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio, en su categoría
- Hotelero
- Dotaciones
- Industria
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos

11.1.4. Relación entre la edificación y la parcelación

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas catastrales, con los aprovechamientos edificatorios resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos para esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

11.1.5. Obras permitidas

Se permiten todos los tipos de obras.

11.1.6. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 80 m²

Frente mínimo: 7 m.

2. Las parcelas con superficie y frente inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

3. Ninguna parcela de las existentes, edificadas o no, registradas ó acreditada su titularidad con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, será no edificable por causa de sus dimensiones superficiales de parcela.

11.1.7 Edificabilidad y Ocupación

Las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas de la parcela serán las siguientes:

Ocupación máxima: 90%.

Edificabilidad máxima: 1,8m²/m².

11.1.8 Condiciones de posición de la edificación

1. Alineación a vial y retranqueos

Como norma general, la edificación se alineará o los viales con los que linde.

Así mismo, y con carácter general, se establece un retranqueo mínimo de la edificación al lindero posterior de 3 m.; excepto en el supuesto de parcelas ya existentes para las que resulte un fondo edificable menor o igual de 7 m. En este último caso, la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, hasta alcanzar el referido lindero posterior, haciéndose excepción de la limitación en la ocupación máxima que podrá ser del 100%.

Frente mínimo: 7 m.

2. Las parcelas con superficie y frente inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

3. Ninguna parcela de las existentes, edificadas o no, registradas ó acreditada su titularidad con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, será no edificable por causa de sus dimensiones superficiales de parcela.

11.1.8 Condiciones de posición de la edificación

A. Alineación a vial y retranqueos

Como norma general, la edificación se alineará a los viales con los que linde.

Asimismo, y con carácter general, se establece un retranqueo mínimo de la edificación al lindero posterior de 3 m.; excepto en el supuesto de parcelas ya existentes para las que resulte un fondo edificable menor o igual de 7 m. En este último caso, la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, hasta alcanzar el referido lindero posterior, haciéndose excepción de la limitación en la ocupación máxima que podrá ser del 100%.

Cuando la parcela a edificar tenga lindes a dos o más viales, la edificación podrá retranquearse en uno de ellos preferentemente el orientado al Sur. En este caso deberá hacerse el retranqueo en todo el frente de parcela correspondiente y nunca será inferior a 3 m. sólo se permite el retranqueo de la edificación a uno de los linderos laterales de parcela, con un mínimo de 3 metros, siempre que se garantice la continuidad de la línea de fachada mediante cerramientos continuos y tratamiento constructivo y estético similar al de fachada. Dicho retranqueo mínimo, será obligatorio para aquellas parcelas en colindancia con terrenos calificados en Ordenanza de Nuevos Desarrollos.

B. Espacio libre de parcela

Será en su caso, el espacio restante no edificado, resultante de aplicar libremente las condiciones de posición antes mencionadas. No podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna. Deberá acondicionarse con los criterios establecidos para los espacios libres anejos a la edificación, y en su caso, cerrarse con arreglo a las condiciones estéticas establecidas en este grado de ordenanza.

C. Ocupación bajo rasante

Se permite la ocupación bajo rasante, siempre y cuando se garantice la no alteración de los elementos técnicos necesarios o separación conveniente a las medianerías.

Al espacio así obtenido se accederá por la planta baja de la edificación, estando vinculado al uso de esta.

Se prohíbe expresamente el uso de aparcamiento y garaje, así como la disposición de rampas de acceso.

11.1.9. Condiciones de volumen

A. Altura de la edificación

La altura máxima permitida en número de plantas será de 2 plantas.

La altura máxima permitida en metros, medida en el punto medio del frente de la fachada será:

2 plantas: 6,50 m.

1 planta: 3,50 m.

En caso de desniveles mayores de 1 m. entre la cota más alta y la más baja del terreno ocupada por la edificación, la altura en metros medida en el punto del terreno de cota más baja, podrá superar en un máximo de 0,50 m., la altura máxima permitida, sólo al objeto de obtener la altura mínima permitida en la planta alta.

B. Altura de piso

	Máximo	Mínimo
Planta baja	2,80 m.	2,40 m.
Planta alta	2,60 m.	2,40 m.

C. Patios

Se admiten los patios interiores resultantes de la ocupación no agotada de parcela (10% de su superficie), situados en la trasera de la edificación o lindero posterior; exceptuando los que se acusen en medianerías, a no ser que vengan obligados por la existencia de servidumbres de vistas en la edificación colindante.

En este caso tendrán una dimensión mínima de 9 m. y deberá poder inscribirse un círculo en ellos de 3m. de diámetro.

En ningún caso, esta excepción podrá dar lugar a la variación en la configuración de cubiertas prevista para esta zona de ordenanza, ni a la aparición de limahoyas.

D. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o espacio libre, con una pendiente máxima de los faldones situada entre el 25% y el 45% (15° - 23°).

Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

11.1.10. Condiciones estéticas

A. Cubiertas

1. Forma

— Conforme a lo expresado en el artículo 11.1.9, las cubiertas serán inclinadas, prohibiéndose las planas.

— Se prohíbe la formación de limahoyas.

— La pendiente entre el 25% y 45% (15° - 23°).

— Las soluciones de cubierta inclinada serán las reflejadas a continuación:

- A 2 aguas.
- A 1 agua (sólo si se prevé edificación que la complete a 2 aguas).

— Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Salto en altura en los faldones.
- Mansardas, buhardillas y troneras
- Dientes de sierra.
- Cubiertas planas.
- Terrazas abiertas en cubierta o sobre ella.

2. Huecos

Se permitirán huecos en el plano de cubierta en edificios residenciales que armonicen los de fachada.

Excepcionalmente, en los edificios de uso dotacional, hotelero o terciario, podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta manteniendo la inclinación de ésta en una superficie como máximo de 1/3 del total de la cubrición, huecos regulados respecto a la fachada a la que vierte el faldón, o bien huecos ordenándose entre sí, si no existiera regulación notable en la fachada. En cualquier caso, tendrán la misma inclinación del faldón en el que se abren.

La separación a la medianera o esquina podrá ser nula en el caso de monteras de vidrio y deberá ser como mínimo de 1,20 m. en el caso de huecos independientes.

La separación al borde inferior del faldón será como mínimo de 2,4 m.

3. Aleros o cornisas

a) Aleros sobre el hastial.

- Los aleros o cornisas de hastial se realizarán sensiblemente igual a los tradicionales, pudiendo introducir pequeñas variaciones a los modelos tradicionales o reinterpretaciones con el espíritu de integración.
- Soluciones tradicionales:
 - Teja volada perpendicular al hastial.
 - Piedra volada (pizarra o gneis).
 - Vuelo de vigas para sostener la ripia donde apoya la última fila de tejas.
 - El vuelo máximo para hastiales sin faldón triangular de remate de tejado será de 0,20 m.

b) Aleros de borde de faldón.

- Los aleros no se producirán como prolongación del forjado superior de la última planta.
- Las soluciones para los mismos serán sensiblemente igual a las soluciones tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducir pequeñas variaciones a los modelos tradicionales o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.
- Soluciones tradicionales:
 - Con canecillos de madera o con la prolongación de los parecillos.
 - Con bloque de piedra pizarrosa (gneis).
 - Volando sucesivamente hiladas de teja árabe.
 - Con una o dos filas de ladrillos volados intercalados con dos filas de cobijas.
- La dimensión máxima del alero de faldón será de 60 cm. excepto cuando puntualmente protejan un balcón de planta alta en cuyo caso podrá alcanzar la dimensión de 80 cm. En ningún caso serán mayores del 15% del ancho de la calle respectiva.
- En el caso de aleros de madera, el canto será de 10 cm. como máximo, más el grueso de los canes viguetas o pares.

4. Materiales, textura y color

- El material de terminación será de teja árabe, recomendándose la utilización de teja vieja procedente de derribos.
- El color de la teja será rojizo-terroso (natural de cocción de arcilla).
- Los aleros serán de madera, o con pares de canes de acero.
- Los acabados de madera serán en su color. Los de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpinterías.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales, textura y color:
 - Texturas brillantes.
 - Rojo vivo, anaranjado, tierra oscura, grises, negros.
 - Fibrocemento, tela asfáltica, teja de hormigón.
 - Recubrimientos metálicos.
 - Recubrimientos plásticos.

B. Fachadas

1. Composición

- La composición general de fachadas y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
- La misma composición de fachada no podrá repetirse en 2 fachadas consecutivas de un modo idéntico.
- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos.
- En las obras de acondicionamiento de cualquier planta y especialmente las de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.
- La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación triple macizo sobre el hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.

- No se producirán resaltos en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos y/o impostas, exceptuándose las cornisas de coronación.
- Las bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotradas en el muro, bien vistas, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
 - Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramientos de fábrica u opaco.
 - Vuelo de la planta superior sobre la inferior.
 - Retranqueos parciales.
 - Terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada.
 - Escaleras vistas al exterior.

2. Materiales, textura y color

- Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales, piedra del lugar, mampostería tosca o concertada en lajas de gneis, pizarra o cuarcita, y enfoscados en tonos terrosos propios de la localidad, solamente empleados como elementos secundarios de composición.
- Quedan prohibidos aquellos otros que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.
- La colocación de la mampostería se realizará en lajas horizontales de distintos tamaños, colocadas irregularmente sin ritmos verticales ni horizontales. Se recomienda que la mampostería sea enripiada (o enruchada) sin que se aprecien llagas de cemento. Si esto ocurriera se mezclará con cal o cemento blanco y tierras ocres o rojizas para obtener los tonos tradicionales.
- Las medianeras tendrán los mismos materiales, textura y color que los prescritos para las fachadas.
- Las bajantes y canalones serán de cinc o chapa metálica para pintar, admitiéndose el PVC en color marrón y prohibiéndose el fibrocemento.
- Las esquinas, al igual que al modo tradicional, se harán de 'cremallera' alternando en cada fachada la mayor longitud de la piedra y seleccionando las piedras de mayor tamaño y dureza que el resto de los paños, adoptándose las siguientes soluciones:
 - Piedras con las caras exteriores labradas, dejándolas planas.
 - Grandes piedras seleccionadas pero labrar.
 - Solución como la precedente pero con piezas sobresaliendo de las esquinas.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales y soluciones:
 - Ladrillo visto en cualquier forma y color, a excepción del ladrillo artesanal tipo "galletilla" en colores rojizos-terrosos, entramado o no con largueros de madera.
 - Enfoscados a la "tirolésa" ó similar.
 - Prefabricados de hormigón u otro material.
 - Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados o no, utilizados en masa o puntualmente.
 - Pequeñas piedras tipo mampuesto sin seleccionar.
 - Piedras labradas perfilando las aristas y colocándolas tipo sillería.
 - Terrazo en fachada o zócalos.
 - Diferenciar el zócalo en material o color del de la fachada.

C. Huecos

1. Composición en fachada y forma de los mismos

Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo, puntualmente y de modo excepcional, adquirir en alguno de ellos otras formas que conjuguen con el resto de los huecos y con el resto de la arquitectura tradicional.

- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo la de la mitad de la anchura del hueco.
- Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical.
- Cada balcón abarcará un sólo hueco.
- El vuelo máximo será de 30 cm. con las siguientes excepciones:
 - Si la distancia de la fachada al frente permitido opuesto en calle o callejones es menor de 5 m., no se podrán formar balcones con vuelo sobre el plano de fachada, permitiéndose, en su caso, huecos verticales hasta el suelo protegidos mediante antepechos.
 - Excepcionalmente y como elemento singular, se permitirá un balcón sobre puerta o un elemento significativo que supere este vuelo hasta los 60 cm. Asimismo, y también de modo excepcional, podrá instalarse un doble balcón en estas circunstancias.
 - El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm. si es de fábrica y revoco y de 10 cm. más el canto de la viga que lo sustenta si se realiza en madera.

- Las soluciones tradicionales de balcón, con las cuales deben conjugarse las nuevas edificaciones son las siguientes:
 - Sin vuelo.
 - Con pequeño vuelo y protección de fundición.
 - Con pequeño vuelo de vigas de madera y protección de madera.
- Las puertas de acceso a los edificios tendrán así mismo proporción vertical.
- Los portones de acceso a garaje o almacenes no pueden superar los 3 m. de anchura y deben componerse con el resto de huecos, ya sea como resultado de una obra de reforma (en cuyo caso se ordenará acorde a la disposición de huecos existente), o como proyecto de nueva planta.
- Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones de huecos:
 - Proporción horizontal de huecos.
 - Huecos tipo bandera.
 - Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada, exceptuando puntual y excepcionalmente huecos singulares que justifiquen su inclusión y su adecuación al entorno.
- Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas, respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).

2. Dinteles y recercados de huecos

Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:

- Con jambas enterizas, dintel y vierteaguas o peana.
- Con jambas partidas, dintel y vierteaguas o peana.
- Con igual proporción de saliente sobre las jambas de dintel y vierteaguas.
- Con distinta proporción en el saliente lateral sobre las jambas del dintel y vierteaguas.
- Con dintel diferenciado únicamente.
- Se prohíbe expresamente las siguientes soluciones de recercado de huecos:
 - Huecos con recercado o dintel de revoco.
 - Huecos sin recercado diferenciado o sin dintel diferenciado (puntualmente, en huecos que excepcionalmente no tengan una composición tradicional podrán no manifestarse).

3. Carpinterías

- Todas las carpinterías serán de hojas abatibles o basculantes, admitiéndose las carpinterías en corredera.
- Las carpinterías exteriores se situarán a haces intermedios de la sección del muro de fachada.
- En los accesos a locales públicos, las carpinterías se abatirán hacia el exterior, disponiéndose retranqueadas del muro de fachada de tal forma que no invadan en el barrido de apertura, el espacio público de la calle o plaza. En este caso quedarán sin efecto las determinaciones del párrafo anterior.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.
- Se entienden como soluciones tradicionales las siguientes:

Para acceso a edificios:

- Entablados rudimentarios de madera verticales, sujetas mediante clavos con tres o cuatro listones horizontales colocados en su parte posterior.
- Una sola puerta dividida horizontalmente.
- Una sola puerta enteriza.

Para acceso a almacenes y garajes:

- 2 puertas enterizas.
- 2 puertas, una de ellas dividida horizontalmente.
- 2 puertas, una de ellas incluyendo en una de las hojas otra de menor tamaño dividida horizontalmente.

Para ventanas:

- Divididas en dos o tres cuadrantes por cada hoja.
- Sin división alguna.

Para contraventanas:

- Enterizas de tabazón vertical de una sola hoja o dos hojas.

- Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de las existentes en el mismo, si éstas se adecuan a la presente norma. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y sólo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25, con la carpintería propuesta para todo él, memoria de ma-

teriales, y el consentimiento expreso del resto de propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse al modelo presentado para las futuras transformaciones de todas las carpinterías.

- Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de carpintería:
 - Puerta con cuarterones.
 - Contraventanas con cuarterones.
 - Puertas de garaje con cuarterones.
 - Persianas enrollables con capialzado empotrado o sin empotrar.
- 4. Protecciones y rejas
 - Serán de formas sencillas sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículos rectangulares o cuadradas.
 - Se entiende como morfología y composición tradicionales las soluciones, señaladas al margen:
 - La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda.
 - La solución constructiva será de forja pasante o remachada, como las soluciones tradicionales, o bien soldada en cualquier disposición señalada que respete y se integre con el medio.
 - Las rejas no podrán sobresalir más de 10 cm. Del plano de fachada.
 - Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:
 - Composiciones diferentes a trazados verticales y horizontales en retícula rectangular o cuadrada.
 - Formas curvas o diagonales en la composición.
- 5. Materiales, textura y color de huecos, recercados, carpinterías y protecciones
 - Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.
 - a) Recercado de huecos:
 - Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que sean totalmente acordes con el medio:
 - Madera.
 - Piedra de gneis o pizarra.
 - Dintel de madera y jambas de grandes bloques de piedra.
 - Dintel de madera y jambas de piedras más pequeñas.
 - Se prohíbe expresamente el recercado de revoco, saliente o no del muro.
 - b) Carpinterías:
 - Los materiales, textura y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona, recomendándose la utilización de madera.
 - Se permiten de los siguientes materiales:
 - Madera.
 - Aluminio lacado, en tonos oscuros.
 - Hierro de perfil grueso laminado en frío o de chapa metálica plegada, para pintar.
 - Se permiten todos los colores, siempre que sean unitarios en todo el edificio, o el cambio, en su caso, suponga bien la adaptación a la mayoría de la carpintería, bien el cambio de color en todos los huecos del edificio, o bien si el resto de los huecos no se adoptan a la presente norma otro color de los permitidos. En este último caso, se deberá aportar con la solicitud de licencia, documento de aceptación expreso de todos los propietarios, inquilinos del inmueble del color elegido para futuras transformaciones del resto de las carpinterías.
 - Se prohíbe expresamente el aluminio en todos sus acabados excepto el lacado.
 - c) Protecciones:
 - Los materiales, texturas y color de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios por todo el edificio, quedando sujetos a las mismas especificaciones por su modificación expuestos en el apartado anterior.
 - Los materiales serán tradicionalmente utilizados en la zona, o aquéllos otros que se adopten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige.
 - Se entiende por materiales tradicionales los siguientes:
 - Para barandillas, modero y el hierro forjado.
 - Para rejas, el hierro forjado.
 - Para persianas y contraventanas, la madera.
 - Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
 - Aluminio en cualquier acabado, excepto lacado en tonos oscuros.
 - Cristal o similar para barandillas.
 - P.V.C.

D. Cerramiento de muros y vallas

- Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) seguirán las condiciones del Capítulo de muros de fachada, pudiéndose utilizar además la construcción de cercas a base de mampostería intercalada con piedras dispuestas verticalmente.

A partir de 1 m. de construcción en la forma anteriormente indicada se podrán instalar elementos de madera o metálicos en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el P.V.C., los materiales plásticos o las terminaciones brillantes.

E. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos sobre cubiertas**1. Toldos**

- Los toldos podrán instalarse únicamente en los locales comerciales y en planta baja.
- Únicamente se podrán instalar en calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la manzana a que pertenecen sea igual o superior a 6 m.
- El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,10 m. y la anchura máxima será la de 30 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de largo.
- Se recomiendan los colores crudos.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
 - Los toldos de materiales plásticos y brillantes.
 - Los toldos con nervaduras intermedias.

2. Marquesinas

- Las marquesinas deberán adaptarse, ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetidos para cada hueco ni extendidos a lo largo de las fachadas. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.
- El canto será como máximo de 10 cm. La estructura será independiente de los forjados de la edificación, serán desmontables sin alteración substancial del edificio y preferiblemente metálicas.

3. Placas

- Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 10 cm., se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón.
- Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.
- Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

4. Elementos sobre cubiertas

- Los elementos destinados a instalaciones, tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos imprescindibles para el funcionamiento, normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados tales como depósitos de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc.
- Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente troncopiramidal, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados y pinturas en tonos terrosos. Se pueden intercalar hiladas de ladrillo visto tipo tejar (irregular) de un solo tono rojo de arcilla natural (sin pigmentaciones diferentes). También se pueden utilizar lejas para su construcción.
- Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados tipo aluminio galvanizado o anodizado.

Art. 11.2. Ordenanza de nuevos desarrollos**11.2.1 Definición**

Comprende las zonas de edificación aislada periféricas del núcleo urbano, Puebla de la Sierra, constituidas fundamentalmente por suelos vacantes, susceptibles de albergar edificaciones de viviendas en tipología aislada unifamiliar. Estas zonas están delimitadas como tales en el plano de calificación.

El objetivo prioritario de estas Normas en esta zona es la ordenación de los nuevos crecimientos así como la cuidadosa ampliación de la trama urbana de borde menos consolidada, armonizando con las características morfológicas y tipológicas del medio físico en que se asientan.

11.2.2. Ámbitos de aplicación

Debido a las peculiares características de asentamiento de Puebla de la Sierra, en las laderas que limitan el pueblo al Norte, Este y Sureste, así como la notable incidencia volumétrica de la edificación existente y de la prevista, se distinguen dos grados en esta ordenanza.

El primero se sitúa en los nuevos desarrollos que se asientan sobre la ladera Este en la cota más baja del pueblo, más próximo al núcleo tradicional; el segundo situado en la cota más alta, con una relación estructural con el casco tradicional del pueblo, menos comprometida y consecuentemen-

te con una necesidad de menor compacidad, ocupa una franja de nuevo desarrollo al Norte y Sureste del núcleo.

Así se resuelve establecer dos grados de ordenanza:

Grado 1: comprenderá todas las parcelas incluidas en el área de crecimiento situado al Norte y Este del núcleo tradicional y que está marcada de modo diferenciado en el plano de Calificación.

Grado 2: comprenderá todas las parcelas incluidas en el área de crecimiento situado sobre la ladera al Norte y Sureste de Puebla de la Sierra.

11.2.3. Condiciones de uso

1. Uso principal: Residencial en su categoría unifamiliar.

2. Usos complementarios:

- Terciario, oficinas y comercio, en categoría primera.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Industria y almacenes.
- Aparcamiento destinado a los usos permitidos.

11.2.4. Relación entre la edificación y la parcela

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos para esta zona.

2. Los proyectos tendrán siempre por objeto parcelas catastrales completas, no admitiéndose proyectos parciales.

11.2.5. Obras permitidas

Se permiten todos los tipos de obras.

Las obras de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estéticas y constructivas establecidas para esta zona. En ningún caso las obras de ampliación propondrán la localización de nuevos cuerpos edificados en contra de las condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.

La concesión de licencia para obras de nueva planta queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el artículo 7.1, apartado 7.1.2-B.

11.2.6. Condiciones de parcela

1. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

	Grado 1	Grado 2
Parcela mínima	140 m ²	250 m ²
Frente mínimo	6 m	8 m

2. Las parcelas con superficie, frente o fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

3. Ninguna parcela de las existentes, edificadas o no, registradas o acreditada su titularidad con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente de parcela.

4. No se permitirán nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a espacio público.

5. No se permitirán movimientos de tierra, que alteren la orografía de las parcelas. Se prohíben desmontes y terraplenes de más de un metro y medio de diferencia de cota.

11.2.7. Edificabilidad y ocupación

La edificabilidad máxima será de

Grado 1: 0,9 m²/m².

Grado 2: 0,6 m²/m².

sobre superficie de parcela.

La ocupación máxima será de

Grado 1: 60 por ciento.

Grado 2: 40 por ciento.

11.2.8. Condiciones de posición de la edificación

A. Alineación a vial y retranqueos.

Como consideraciones generales para los dos grados de ordenanza, los cuerpos volados no podrán sobresalir de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.

Se permite la agrupación de edificaciones de distintas parcelas, con acuerdo previo de los propietarios afectados mediante la presentación de un proyecto unitario debidamente aprobado por el Ayuntamiento con motivo de la solicitud de la licencia de obras. Dicha agrupación no superará el número de tres edificaciones y una dimensión de 25 m. de frente a vial.

Grado 1:

- El retranqueo a lindes tanto laterales como de fondo será de 3 m. y al frente de parcela no se fija.
- En el caso de parcelas con una edificación existente se deberá observar un retranqueo mínimo de ésta en cualquier dirección de 3 m.

Grado 2:

- El retranqueo a lindes tanto laterales como de fondo será de 3 m., así como al frente de parcela.

B. Espacio libre de parcela

El espacio libre de parcela será el resultante de aplicar las condiciones de posición establecidas en el apartado anterior.

El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna, deberá acondicionarse con los criterios establecidos para los espacios libres anejos a la edificación, y en su caso, cerrarse con arreglo a las condiciones estéticas establecidas en esta zona de ordenanza.

En el caso de realizarse cualquier movimiento de tierras que altere la coloración y aspecto de la ladera, deberá restituirse en lo posible dicho aspecto mediante la plantación de vegetación con densidad y coloración semejantes a las del resto de la ladera, atendiendo con especial cuidado a los desmontes y terraplenes.

Se deberá conservar todo el arbolado existente en las parcelas y se deberá plantar arbolado, preferiblemente con especies autóctonas de la comarca, entre el linde de cota más baja de la parcela y la edificación así como entorno a los límites de la parcela.

En el caso de construirse instalaciones deportivas como pistas de tenis o frontones, éstas se construirán de modo que los movimientos de tierra sean mínimos y se deberá plantar arbolado y un cerramiento vegetal de seto en todo alrededor suyo, procurando que su impacto visual sea mínimo.

C. Ocupación bajo rasante

Se permite la ocupación bajo rasante, limitada al área definida por la proyección de la edificación construida sobre ella.

11.2.9 Condiciones de volumen

A. Altura de la edificación

La altura máxima permitida en metros, medida en el punto medio del frente de la fachada, a la cota de la cara inferior del forjado, o al punto más bajo de la formación de cornisa, será de:

Grado 1: Dos plantas: 6,50 m.

Grado 2: Una planta: 4,00 m.

En el caso de desniveles mayores de 1 m. entre la cota más alta y la más baja del terreno ocupada por la edificación, la altura de dicha edificación medida en el punto del terreno de cota más baja, podrá superar un máximo de 0,50 m. la altura máxima permitida, sólo al objeto de obtener la altura mínima permitida en la planta alta.

B. Altura de piso

La altura libre mínima de piso será de 2,40 m., salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima superior.

La altura mínima libre de espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual su superficie computará a efectos de edificabilidad será de 1,5 m.

C. Patios

Se permiten patios interiores.

Los patios se atenderán a lo establecido con carácter general en esta normativa para los patios de vivienda.

D. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente comprendida entre el 25% y el 45% (15 y 23 grados sexagesimales).

Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

11.2.10 Condiciones estéticas

A. Cubiertas

1. Forma

Se prohíbe la formación de limahoyas.

Los faldones serán uniformes, no pudiéndose dar saltos en altura fruto de retranqueos. Se prohíben expresamente las mansardas, terrazas abiertas en cubierta o sobre ella y las buhardillas.

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como paneles de captación solar, chimeneas de evacuación de humos y ventilación, pararrayos, antenas de televisión, etc.

2. Huecos

Se permitirán huecos en el plano de cubierta en edificios residenciales que armonicen con los de fachada. Excepcionalmente en los edificios de uso dotacional, hotelero o terciario, podrán abrir-

se monteras de vidrio que recorran toda la cubierta manteniendo la inclinación general de ésta, en una superficie como máximo de un tercio del total de la cubrición. En cualquier caso tendrán la misma inclinación del faldón al que se abren.

3. Aleros o cornisas

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 45 cm.

4. Materiales, textura y color

El material de terminación será de teja cerámica curva, recomendándose la utilización de teja vieja procedente de derribos.

El color de la teja será rojizo-terroso (natural de cocción de arcilla).

Se prohíben expresamente las texturas brillantes, los colores rojo vivo, anaranjado, tierra oscura, grises y negros, los materiales de fibrocemento, tela asfáltica y teja de hormigón, así como los recubrimientos metálicos.

B. Fachadas

1. Composición

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos.

2. Materiales, textura y color

Los materiales, textura y color de todas las fachadas se adecuarán a los tradicionales.

Los materiales textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales, piedra del lugar, mampostería tosca o concertada en lajas de gneis, pizarra o cuarcita, y enfoscados en tonos terrosos propios de la localidad, solamente empleados como elementos secundarios de composición.

Se prohíbe expresamente las siguientes situaciones y materiales:

- Ladrillo visto en cualquier forma y color, salvo en recercados de huecos.
- Prefabricados de hormigón u otro material.
- Pequeñas piedras tipo mampuesto sin seleccionar.
- Terrazo en fachadas o zócalos.
- Enfoscados a la "tirollesa", o similares y los pintados de blanco o encalados.

3. Rejas

Serán de formas sencillas, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas.

Se prohíben expresamente formas curvas o diagonales en la disposición de los elementos.

4. Huecos

Se recomienda el recercado de huecos en madera, piedra de gneis o pizarra o similar. En todo caso, será obligatorio el adintelado de los huecos con estos materiales.

Se prohíbe expresamente el recercado de revoco saliente o no del muro.

Se recomienda el uso de la madera en las carpinterías.

Se prohíbe expresamente el aluminio en todos sus acabados excepto el lacado.

5. Cerramiento de muros y vallas

Los cerramientos de parcela, tapias o cercas, seguirán las condiciones del apartado de muros de fachada, en materiales y construcción, pudiéndose utilizar además la construcción de cercas a base de mampostería intercalada con piedras de gran tamaño dispuestas verticalmente.

A partir de un metro de construcción en la forma indicada, se podrán instalar elementos de madera o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose expresamente el aluminio en todos sus acabados y formas, el P.V.C. y todos los materiales plásticos y las terminaciones metalizadas brillantes.

6. Toldos

Solamente se instalarán toldos en los locales comerciales y en planta baja.

Se prohíben expresamente los toldos de materiales plásticos y brillantes, en general, y los que se dispongan con nervaduras intermedias.

7. Elementos sobre cubiertas.

Se prohíben expresamente los volúmenes sobre cubierta de gran impacto, tales como motores, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de agua, etc.

Art. 11.3. Talleres artesanales

11.3.1. Definición

Comprende el ámbito destinado a la localización de diversas actividades productivas relacionadas con los recursos naturales, susceptibles de elementales procesos de transformación no contaminantes, así como otras de tipo artesanal, reflejado en el plano de calificación.

El objetivo prioritario de estas Normas en esta zona es la ordenación de un recinto para talleres artesanales que albergue dichas actividades, situado en continuidad con el núcleo urbano y armonizando con las características del mismo y del medio físico en que se asienta.

11.3.2. Ámbito de aplicación

Comprende una zona limítrofe a la de nuevos desarrollos situada al Norte del núcleo tradicional.

11.3.3. Condiciones de uso

1. Uso principal: Industria, en categoría 1 y 2, y almacenes.

2. Usos complementarios:

— Aparcamiento y garaje al servicio del uso principal permitido.

— Hotelero.

— Terciario (Comercial, Oficinas y Espectáculos), y Dotacionales y Servicios Públicos.

3. Usos prohibidos: No se autoriza el uso residencial, salvo si estuviera justificado para el funcionamiento de la instalación correspondiente y quedando vinculado a ésta con carácter indivisible.

11.3.4. Obras permitidas

Se permiten todo tipo de obras.

11.3.5. Condiciones de parcela

1. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 250 m².

Frente mínimo: 15 m.

Es aconsejable que el tamaño máximo de parcela no supere el 50% de los parámetros establecidos como mínimos, salvo las destinadas a implantaciones de titularidad pública que requieran mayor dimensión.

2. Los parcelas existentes, que no reúnan los anteriores requisitos serán necesariamente reparcelables.

11.3.6. Edificabilidad y ocupación

Se fijan los siguientes parámetros:

Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².

Ocupación máxima: 60 %.

sobre superficie de parcela.

11.3.7. Condiciones de posición de la edificación

A. Alineación a vial y retranqueos.

El retranqueo a lindes tanto laterales como de fondo y frente de parcela será de 3 m.

B. Los cuerpos volados no podrán sobresalir de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.

11.3.8. Condiciones de volumen

A. Altura de la edificación

La altura máxima permitida en metros, medida en el punto medio del frente de la parcela, a la cota de la cara interior del forjado, o al punto más bajo de la formación de cornisa será de:

Una planta: 5,00 m.

En el caso de desniveles mayores de 1,50 m. entre la cota más alta y la más baja del terreno ocupada por la edificación, la altura de dicha edificación medida en el punto del terreno de cota más baja, podrá superar un máximo de 0,50 m. la altura máxima permitida, sólo al objeto de obtener la altura mínima permitida en la planta alta.

B. Altura de piso

La altura libre mínima de piso será de 3,00 m., salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima superior.

11.3.9. Condiciones estéticas

A. Cubiertas

1. Forma

Se prohíbe la formación de limahoyas.

Los faldones serán uniformes, no pudiéndose dar saltos en altura fruto de retranqueos. Se prohíben expresamente las mansardas, terrazas abiertas en cubierta o sobre ella y las buhardillas.

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como paneles de captación solar, chimeneas de evacuación de humos y ventilación, pararrayos, antenas de televisión, etc.

2. Huecos

Se permitirán huecos en el plano de cubierta en edificios residenciales que armonicen con los de fachada. Excepcionalmente en los edificios de uso dotacional, hotelero o terciario, podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta manteniendo la inclinación general de ésta, en una superficie como máximo de un tercio del total de la cubrición. En cualquier caso tendrán la misma inclinación del faldón al que se abren.

3. Aleros o cornisas

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 45 cm.

4. Materiales, textura y color

El material de terminación será de teja cerámica curva, recomendándose la utilización de teja vieja procedente de derribos.

El color de la teja será rojizo-terroso (natural de cocción de arcilla).

Se prohíben expresamente las texturas brillantes, los colores rojo vivo, anaranjado, tierra oscura, grises y negros, los materiales de fibrocemento, tela asfáltica y teja de hormigón, así como los recubrimientos metálicos.

B. Fachadas

1. Composición

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos.

2. Materiales, textura y color

Los materiales, textura y color de todas las fachadas se adecuarán a los tradicionales.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales, piedra del lugar, mampostería tosca o concertada en lajas de gneis, pizarra o cuarcita, y enfoscados en tonos terrosos propios de la localidad, solamente empleados como elementos secundarios de composición.

Se prohíbe expresamente las siguientes situaciones y materiales:

- Ladrillo visto en cualquier forma y color, salvo en recercados de huecos.
- Prefabricados de hormigón u otro material.
- Pequeñas piedras tipo mampuesto sin seleccionar.
- Terrazo en fachadas o zócalos.
- Enfoscados a la "tirollesa", o similares y los pintados de blanco o encalados.

3. Rejas

Serán de formas sencillas, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas.

Se prohíben expresamente formas curvas o diagonales en la disposición de los elementos.

4. Huecos

Se recomienda el recercado de huecos en madera, piedra de gneis o pizarra o similar.

Se prohíbe expresamente el recercado de revoco saliente o no del muro.

Se recomienda el uso de la madera en las carpinterías.

Se prohíbe expresamente el aluminio en todos sus acabados excepto el lacado.

5. Cerramiento de muros y vallas

Los cerramientos de parcela, tapias o cercos, seguirán las condiciones del aportado de muros de fachado, en materiales y construcción, pudiéndose utilizar además la construcción de cercas o base de mampostería intercalada con piedras de gran tamaño dispuestos verticalmente.

A partir de un metro de construcción en la forma indicado, se podrán instalar elementos de madero o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose expresamente el aluminio en todos sus acabados y formas, el P.V.C. y todos los materiales plásticos y los terminaciones metalizados brillantes.

6. Toldos

Solamente se instalarán toldos en los locales comerciales y en planta baja.

Se prohíben expresamente los toldos de materiales plásticos y brillantes, en general, y los que se dispongan con nervaduras intermedias.

7. Elementos sobre cubiertas

Se prohíben expresamente los volúmenes sobre cubierta de gran impacto, tales como motores, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de agua...

Art. 11.4. Ordenanza de equipamientos y servicios urbanos

11.4.1 Definición

1. Comprende los ámbitos destinados a la localización de dotaciones públicas necesarias para el adecuado equipamiento del núcleo, reflejados en el plano de calificación.

- Estos ámbitos se encuentran, bien incluidos en cada una de las zonas de ordenanza, ya sea dotadas o no de unas condiciones específicas complementarias, o bien, como en el caso de algunas dotaciones existentes en la entrada en vigor de estas Normas, con unas condiciones propias exigidas por razón de su uso o situación.
- El objetivo prioritario de estas Normas es el establecimiento para estos usos de unas condiciones de ordenación que los hagan posibles, a la vez que sean integrados y coherentes con el medio urbano que lo circunda.

Así, las Normas proponen unas condiciones de ordenación que suponen una especificidad dentro de la zona de ordenanza en que se encuentren situados.

11.4.2. Remisión a la zona de ordenanza

Las condiciones de parcela, posición de la edificación, volumen, edificabilidad, alturas y estéticas serán las de la zona en que se encuentren situadas, corregidas de la forma que en cada una de ellas se especifica, al objeto de cumplir también la normativa sectorial que le es de aplicación.

Respecto de los usos permitidos, además del principal para uso dotacional, se admiten como usos complementarios el hotelero y el terciario, siempre que estos sean de gestión pública, prohibiéndose expresamente el uso residencial salvo para guarda y vigilancia si estuviera justificado para el funcionamiento de la instalación correspondiente y quedando vinculado a ésta con carácter indivisible.

Caso de que el tipo de equipamiento requiera unas condiciones de posición o altura de la edificación distinto de la zona de ordenanza en que se ubique, el proyecto deberá contar con informe favorable del organismo competente de la Comunidad de Madrid en materia de protección del patrimonio.

11.4.3. Condiciones específicas complementarias

1. Usos permitidos.

- El uso principal será el dotacional, especificado o no en el plano de calificación.
- Los usos compatibles serán:

- Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos.

2. Queda prohibido el uso residencial, salvo si estuviera justificado para el funcionamiento de la instalación quedando vinculado individualmente a ésta.

11.4.4 Condiciones particulares de equipamientos existentes

Los equipamientos existentes podrán mantener sus actuales condiciones, o bien adaptarse a las condiciones generales que remiten a la zona de ordenanza en que se encuentren situados.

Art. 11.5. Ordenanza de viario y espacios libres

Las actuaciones sobre el viario y espacios libres se realizarán teniendo en cuenta las categorías definidas en el capítulo 10 de las Normas Generales de Urbanización y en el plano de Calificación de Suelo, y en el de Ordenación del Núcleo Urbano, así como a las determinaciones establecidas en el citado capítulo 10 para cada una de los tipos de viario y espacios libres.

ANEXO

FICHAS DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

DENOMINACIÓN: U.E-1

- DENOMINACIÓN: SURESTE
- SUPERFICIE: 25.350 m2
- OBJETIVOS: Crear suelo público para la construcción de viviendas de protección oficial y libres, en zona de ordenanza de nuevos crecimientos previstos.
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 52 Viv.
- EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,3718 m2/m2
- ORDENANZA DE APLICACIÓN: Zona: Nuevos Desarrollos-Grado 2
- SUELO RESIDENCIAL: 15.710 m2
- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:
- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: 4.420 M2
- RED VIARIA: 5.220 M2
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Proyecto de Urbanización
- SISTEMAS DE ACTUACIÓN: Cooperación
- (Asociación Administrativa de Cooperación, Proyecto de Reparcelación)
- INICIATIVA DE DESARROLLO: Pública
- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN: Previsión del número de viviendas de protección pública, 30% del total admitido
- LOCALIZACIÓN:

DENOMINACIÓN: U.E-2

- DENOMINACIÓN: SUROESTE
- SUPERFICIE: 13.680 m2
- OBJETIVOS: Completar la ordenación de la cornisa sureste del núcleo urbano.
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 40 Viv.
- EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5075 m2/m2
- ORDENANZA DE APLICACIÓN: Zona: Nuevos Desarrollos – Grado 2
- SUELO RESIDENCIAL: 11.570 m2
- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:
- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES: 940 M2
- RED VIARIA: 1.170 M2
- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Proyecto de Urbanización
- SISTEMAS DE ACTUACIÓN: Compensación
- (Bases y Estatutos. Junta de Compensación. Proyecto de Compensación)
- INICIATIVA DE DESARROLLO: Privada
- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN: Dotar a esta zona de infraestructuras o servicios urbanísticos inexistentes.
- LOCALIZACIÓN:

Puebla de la Sierra, a 7 de junio de 2012.—El alcalde, Aurelio Bravo Bernal.

(03/24.582/12)