

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORUSCO



DICIEMBRE 2019

Nº_REF.18.1245

AVANCE

ÍNDICE

CAPÍTULO 1	NORMAS GENERALES	12
Artículo 1	Objeto y naturaleza	12
Artículo 2	Vigencia	12
Artículo 3	Publicidad	12
Artículo 4	Efectos de la entrada en vigor del Plan General	12
Artículo 5	Revisión del Plan General	13
Artículo 6	Consideración periódica de la necesidad de Revisión	13
Artículo 7	Supuestos generales de Revisión	13
Artículo 8	Iniciación de la Revisión	14
Artículo 9	Modificaciones del Plan General	14
Artículo 10	Suspensión del Plan General	15
Artículo 11	Vigencia del Plan General	15
Artículo 12	Afecciones. Normativa complementaria	16
Artículo 13	Ámbito de aplicación	16
Artículo 14	Contenido documental	16
Artículo 15	Normas de interpretación	17
CAPÍTULO 2	LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	17
Artículo 16	Determinaciones legales y reglamentarias	17
Artículo 17	Ordenación urbanística municipal	18
Artículo 18	Determinaciones estructurantes y pormenorizadas	18
Artículo 19	Determinaciones estructurantes	18
Artículo 20	Determinaciones pormenorizadas	19
CAPÍTULO 3	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	19
Artículo 21	Condiciones generales	19
Artículo 22	Tipos de Planes	20
Artículo 23	Planes Especiales	20
Artículo 24	Planes Parciales de Ordenación	22
Artículo 25	Estudios de Detalle	23
Artículo 26	Formación, aprobación y efectos del planeamiento de desarrollo	24
Artículo 27	Modificación y revisión del planeamiento de desarrollo	24
CAPÍTULO 4	EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO	24
Artículo 28	Actuación integrada	25
Artículo 29	Actuación Aislada	25
Artículo 30	Actuación no integrada en suelo urbano no consolidado	25
Artículo 31	Actividades de la ejecución del planeamiento	25
Artículo 32	Sistemas de ejecución	25
Artículo 33	Equidistribución	25
Artículo 34	Área de reparto	26
Artículo 35	Reparcelación	26
Artículo 36	Obtención y ejecución de las redes públicas	26
Artículo 37	Cesiones de suelos lucrativos	27
Artículo 38	Estudios de Parcelación	27
Artículo 39	Proyectos de reparcelación	27
Artículo 40	Estudios de Parcelación	28
CAPÍTULO 5	EJECUCIÓN MATERIAL DE PLANEAMIENTO	28
Artículo 41	Generalidades	29
Artículo 42	Generalidades	29
Artículo 43	Proyectos de obras ordinarias de urbanización	29
Artículo 44	Proyectos de Urbanización	29
Artículo 45	Proyectos de Urbanización	29

Artículo 46	Generalidades	30
Artículo 47	Contenido	31
Artículo 48	Clases	31
Artículo 49	Obras en los edificios	31
Artículo 50	Obras de demolición	32
Artículo 51	Obras de nueva edificación	32
Artículo 52	Parcelaciones	32
Artículo 53	Calificaciones urbanísticas	33
Artículo 54	Licencias urbanísticas	33
CAPÍTULO 6 INTERVENCIÓN DE ACTOS NO PRECISADOS DE PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN		33
CAPÍTULO 7 INTERVENCIÓN DE LOS ACTOS PRECISADOS DE PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.		34
Artículo 55	Documentación	34
Artículo 56	Proyectos parciales	35
Artículo 57	Programa de autorización por partes autónomas de las obras	35
Artículo 58	Requerimientos de subsanación	35
Artículo 59	Silencio positivo en licencias	35
Artículo 60	Licencias de primera ocupación	35
Artículo 61	Licencias de viviendas en régimen de protección	35
CAPÍTULO 8 ACTUACIONES COMUNICADAS		36
Artículo 62	Generalidades	36
CAPÍTULO 9 PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE ALINEACIÓN OFICIAL		36
Artículo 63	Generalidades	36
Artículo 64	Documentación	36
Artículo 65	Aprobación	36
CAPÍTULO 10 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES		36
Artículo 66	Situación de fuera de ordenación	36
Artículo 67	Edificaciones ilegales	37
Artículo 68	Exigencia de legalización de las edificaciones	37
Artículo 69	Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean ilegales ni estén fuera de ordenación	38
Artículo 70	Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima	38
CAPÍTULO 11 - DIVISIÓN DEL SUELO		39
Artículo 71	Clasificación de suelo	39
Artículo 72	Tipos de suelo	39
CAPÍTULO 12 - EL SUELO URBANO		39
Artículo 73	Ámbito y categorías	39
Artículo 74	Régimen urbanístico del suelo urbano	39
Artículo 75	Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano	39
Artículo 76	Áreas Homogéneas	40
CAPÍTULO 13 - EL SUELO URBANIZABLE		40
Artículo 77	Ámbito y categorías	40
Artículo 78	Régimen del suelo urbanizable	40
Artículo 79	Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable	40
Artículo 80	Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable sectorizado	40
CAPÍTULO 14 - EL SUELO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		40
Artículo 81	Ámbito y categorías	41

Artículo 82	Régimen de suelo no urbanizable de protección	41
Artículo 83	Derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección	41
CAPÍTULO 15	- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	41
Artículo 84	Definición	41
Artículo 85	Delimitación	42
CAPÍTULO 16	- CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	42
Artículo 86	Derecho a edificar	42
Artículo 87	Edificación y urbanización simultánea	42
Artículo 88	Usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional	43
Artículo 89	Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes	43
CAPÍTULO 17	- MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE	45
Artículo 90	Protección de la Vegetación y el Arbolado	45
Artículo 91	Reforestaciones exigibles	46
Artículo 92	Protección de incendios	46
Artículo 93	Vertidos líquidos	46
Artículo 94	Vertidos líquidos industriales	46
Artículo 95	Contaminación acústica y vibratoria	46
Artículo 96	Protección de los recursos hídricos	46
Artículo 97	Protección del suelo	47
CAPÍTULO 18	- MEDIDAS RELACIONADAS CON EL AHORRO DEL AGUA	47
CAPÍTULO 19	- MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO	47
Artículo 98	Documentación	47
CAPÍTULO 20	- MEDIDAS PARA EL CONTROL DE LOS RESIDUOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	48
Artículo 99	Residuos procedentes de la excavación	48
Artículo 100	Separación de residuos	48
Artículo 101	Plan de Gestión de Residuos	48
Artículo 102	Separación de residuos reutilizables	48
CAPÍTULO 21	- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE	48
Artículo 103	Medidas mínimas de protección de la calidad del aire	49
Artículo 104	Purificadores	49
CAPÍTULO 22	- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	49
Artículo 105	Generalidades	49
Artículo 106	Alumbrado exterior	49
Artículo 107	Tipos de alumbrado	49
CAPÍTULO 23	- MEDIDAS DE PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS	49
Artículo 108	Generalidades	49
Artículo 109	Redes objeto de protección específica	50
Artículo 110	Protección de infraestructuras hidráulicas	50
Artículo 111	Protección de infraestructuras eléctricas	50
Artículo 112	Protección de infraestructuras de Gas	51
Artículo 113	Evaluación de humos	51
CAPÍTULO 24	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	51
Artículo 114	Protección de los acuíferos	51
Artículo 115	Protección de los cauces y cursos de agua	51

CAPÍTULO 25	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y LA ESCENA URBANA	53
Artículo 116	Protección de las visualizaciones urbanas	53
Artículo 117	Medidas de protección de las visualizaciones	54
Artículo 118	Protección de la imagen urbana	54
Artículo 119	Protección respecto a las señalizaciones de tráfico	54
Artículo 120	Normas para la mejora urbana	54
CAPÍTULO 26	- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS	54
Artículo 121	Legislación de aplicación	54
Artículo 122	Tránsito en vías pecuarias	54
Artículo 123	Infraestructuras en vías pecuarias	54
Artículo 124	Cruces con viales	55
Artículo 125	Tratamiento de vías pecuarias	55
Artículo 126	Vallado de parcelas colindantes con vías pecuarias	55
Artículo 127	Explotación minera de vías pecuarias	55
CAPÍTULO 27	- OBJETO Y ALCANCE	56
Artículo 128	Determinaciones básicas	56
Artículo 129	Protección del patrimonio arqueológico y cultural	56
Artículo 130	Áreas de interés localizadas	56
Artículo 131	Actuaciones necesitadas de intervención arqueológica	56
Artículo 132	Obras que afecten al patrimonio arqueológico	56
CAPÍTULO 28	NORMAS COMUNES EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL	57
CAPÍTULO 29	DISCIPLINA	57
CAPÍTULO 30	OBJETO Y APLICACIÓN	58
Artículo 133	Objeto	58
Artículo 134	Aplicación	58
CAPÍTULO 31	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	58
Artículo 135	Según su naturaleza	58
Artículo 136	Según el grado de detalle	58
Artículo 137	Según su interrelación	59
Artículo 138	Coexistencia de usos en un edificio	59
CAPÍTULO 32	USO RESIDENCIAL	59
Artículo 139	Definición y categorías	59
Artículo 140	Condiciones de las viviendas	60
Artículo 141	Condiciones de la residencia comunitarias	61
Artículo 142	Condiciones del hospedaje	61
Artículo 143	Condiciones de los Conjuntos Integrados	61
CAPÍTULO 33	USO INDUSTRIAL	62
Artículo 144	Definición y categorías	62
Artículo 145	Condiciones de aplicación	62
CAPÍTULO 34	USO TERCIARIO	63
Artículo 146	Definición y categorías	63
CAPÍTULO 35	USO HOTELERO Y HOSPEDAJE	64
Artículo 147	Definición y categorías	64
Artículo 148	Condiciones generales	65
CAPÍTULO 36	USO ZONA VERDE	65
Artículo 149	Definición y categorías	65
Artículo 150	Condiciones particulares del uso zonas verdes	65
Artículo 151	Disposición y diseño	65

Artículo 152	Usos compatibles	65
CAPÍTULO 37	USO DOTACIONAL	66
Artículo 153	Definición y categorías	66
Artículo 154	Condiciones particulares del uso equipamiento	66
Artículo 155	Condiciones particulares del uso deportivo	66
CAPÍTULO 38	USO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS	66
Artículo 156	Definición y categorías	66
Artículo 157	Comunicaciones	66
Artículo 158	Asistencia de carreteras	68
Artículo 159	Gestión de residuos	68
Artículo 160	Energética	69
Artículo 161	Condiciones específicas para las instalaciones de abastecimiento y saneamiento	69
Artículo 162	Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos	70
CAPÍTULO 39	USO GARAJE APARCAMIENTO	70
Artículo 163	Definición y categorías	70
Artículo 164	Aplicación	71
Artículo 165	Condiciones particulares para el uso garaje aparcamiento	71
CAPÍTULO 40	CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE	73
Artículo 166	Parcela mínima	73
Artículo 167	Parcela edificable	73
Artículo 168	Solar	73
Artículo 169	Linderos	73
Artículo 170	Alineación oficial, exterior o pública	73
CAPÍTULO 41	CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	73
Artículo 171	Aplicación	73
Artículo 172	Referencias altimétricas del terreno	74
Artículo 173	Separación a linderos	74
Artículo 174	Retranqueo	74
Artículo 175	Fondo edificable	74
Artículo 176	Separación entre edificios	74
Artículo 177	Área de movimiento de la edificación	75
Artículo 178	Adosamiento a linderos	75
CAPÍTULO 42	- CONDICIONES DE OCUPACIÓN	75
Artículo 179	Superficie ocupable	75
Artículo 180	Superficie ocupada	75
Artículo 181	Coficiente de ocupación	76
Artículo 182	Superficie libre de parcela	76
CAPÍTULO 43	- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	76
Artículo 183	Superficie edificada por planta	76
Artículo 184	Superficie edificada total	77
Artículo 185	Superficie edificable o edificabilidad	77
Artículo 186	Coficiente de edificabilidad	77
CAPÍTULO 44	- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	78
Artículo 187	Sólido capaz	78
Artículo 188	Altura del edificio	78
Artículo 189	Referencias altimétricas de los edificios	78
Artículo 190	Altura en número de plantas	78
Artículo 191	Medición de la altura de la edificación	78

Artículo 192	Altura de piso	79
Artículo 193	Altura libre de piso	79
Artículo 194	Altura de cumbrera	79
Artículo 195	Cota de planta de piso	79
Artículo 196	Planta	79
Artículo 197	Salientes o vuelos en fachadas	80
CAPÍTULO 45	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS	80
Artículo 198	Pieza habitable	80
Artículo 199	Espacio bajo cubierta	80
Artículo 200	Locales	80
Artículo 201	Ventilación e iluminación de piezas y locales	80
Artículo 202	Piezas habitables en plantas inferiores a la baja	80
Artículo 203	Patios	81
Artículo 204	Anchura de patios	81
Artículo 205	Altura de patios	81
Artículo 206	Dimensiones de patios de parcela cerrados	81
CAPÍTULO 46	CONDICIONES ESTÉTICAS	81
Artículo 207	Definición	81
Artículo 208	Aplicación	81
Artículo 209	Salvaguarda de la estética urbana	81
Artículo 210	Condiciones generales	81
Artículo 211	Ordenanza Municipal	82
CAPÍTULO 47	- ALCANCE	82
CAPÍTULO 48	- CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA	82
Artículo 212	Introducción	82
Artículo 213	Adecuación a la topografía	82
Artículo 214	Utilización de vías públicas	82
Artículo 215	Diseño de la red viaria	82
Artículo 216	Viario con separación de tránsito	82
Artículo 217	Viario sin diferenciación de tránsito	83
Artículo 218	Viario y sendas peatonales	83
Artículo 219	Elementos vegetales	83
Artículo 220	Pavimentos y acabados	83
CAPÍTULO 49	- CONDICIONES PARA EL DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	83
Artículo 221	Alternancia de especies	83
Artículo 222	Selección de especies	83
CAPÍTULO 50	- CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	84
Artículo 223	Colocación de bocas de riego para baldeo	84
Artículo 224	Reutilización de agua para riego	84
CAPÍTULO 51	CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	84
Artículo 225	Normativa	84
Artículo 226	Trazado	84
Artículo 227	Diseño	84
Artículo 228	Dotaciones	85
CAPÍTULO 52	CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO	85
Artículo 229	Tipo de red	85
Artículo 230	Normativa	85
Artículo 231	Caudal	85

Artículo 232	Red separativa	85
Artículo 233	Red unitaria	85
Artículo 234	Legislación	85
Artículo 235	Vertidos industriales	86
Artículo 236	Pozos de registro	86
CAPÍTULO 53	INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	86
Artículo 237	Definición de pasillos	86
Artículo 238	Legislación de aplicación	86
Artículo 239	Reserva de suelos	86
CAPÍTULO 54	REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	86
Artículo 240	Legislación de aplicación	86
Artículo 241	Integración paisajística	86
Artículo 242	Introducción	87
Artículo 243	Zonas de ordenanza	87
CAPÍTULO 55	ZONA DE ORDENANZA RES – RESIDENCIAL	88
Artículo 244	Ámbito y grados	88
Artículo 245	Clasificación en grados	88
CAPÍTULO 56	ZONA 04. INDUSTRIA Y ALMACENES	95
CAPÍTULO 57	- ZONA DE ORDENANZA ZV – ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	96
Artículo 246	Ámbito y grados	96
Artículo 247	Clasificación en grados	96
CAPÍTULO 58	ZONA DE ORDENANZA EQ – EQUIPAMIENTOS	98
Artículo 248	Ámbito y grados	98
Artículo 249	Clasificación en grados	98
CAPÍTULO 59	ZONA DE ORDENANZA RV – RED VIARIA	99
Artículo 250	Ámbito y grados	99
Artículo 251	Clasificación en grados	99
CAPÍTULO 60	ZONA DE ORDENANZA SU – INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	100
Artículo 252	Ámbito y grados	100
Artículo 253	Clasificación en grados	100
CAPÍTULO 61	CONDICIONES GENERALES	101
Artículo 254	Ámbito de aplicación	101
Artículo 255	Suelo urbanizable sectorizado	101
Artículo 256	División del suelo urbanizable sectorizado	101
Artículo 257	Suelo urbanizable no sectorizado	101
Artículo 258	Plazo de ejecución del planeamiento	101
CAPÍTULO 62	REDES PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	102
Artículo 259	Condiciones generales	102
Artículo 260	Costes estimados para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.	102
Artículo 261	Gestión de residuos	103
Artículo 262	Infraestructuras eléctricas	103
Artículo 263	Planes de sectorización	103
CAPÍTULO 63	- SECTORES AFECTADOS POR LA RED DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	103
Artículo 264	Condiciones generales	103

CAPÍTULO 64	SECTORES AFECTADOS POR CAUCES Y RIBERAS	104
Artículo 265	Condiciones generales	104
CAPÍTULO 65	SUELOS AFECTADOS POR BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CATALOGADOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO	104
Artículo 266	Condiciones generales	104
CAPÍTULO 66	- APLICACIÓN DE LA LEY 16/1995, DE 4 DE MAYO, FORESTAL Y DE PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA	104
Artículo 267	Condiciones generales	104
CAPÍTULO 67	NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA	105
Artículo 268	Condiciones generales	105
CAPÍTULO 68	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	105
Artículo 269	Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado	105
Artículo 270	Aprovechamiento del suelo urbanizable no sectorizado	105
Artículo 271	Determinaciones para el desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados	105
Artículo 272	Contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización	106
Artículo 273	Afecciones sectoriales	106
Artículo 274	Régimen del suelo urbanizable no sectorizado	106
Artículo 275	Actuaciones sobre el suelo urbanizable no sectorizado	107
Artículo 276	Indemnizaciones aplicables	107
CAPÍTULO 69	CONDICIONES GENERALES	107
Artículo 277	Ámbito de aplicación	107
Artículo 278	Incendio o agresión ambiental	108
Artículo 279	Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección	108
Artículo 280	Derecho a indemnización	108
Artículo 281	Régimen de situaciones preexistentes	108
Artículo 282	Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento	109
Artículo 283	Ejecución de las redes públicas	109
Artículo 284	Régimen de las actuaciones y normas concurrentes	109
Artículo 285	Estudios de impacto ambiental	110
Artículo 286	Parcelaciones rústicas	110
Artículo 287	Núcleo de población en suelo no urbanizable de protección	111
CAPÍTULO 70	- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES	112
Artículo 288	Superficie mínima de la finca y vinculación de la edificación a la misma	112
Artículo 289	Ubicación en el terreno y retranqueos	113
Artículo 290	Ocupación de parcela	113
Artículo 291	Altura	113
Artículo 292	Cubiertas	113
Artículo 293	Cerramientos de fincas	113
Artículo 294	Condiciones de los servicios	114
Artículo 295	Condiciones estéticas	114
Artículo 296	Arbolado	115
Artículo 297	Normativa e instrucciones específicas	115
Artículo 298	Viviendas anexas a las explotaciones o instalaciones	115
Artículo 299	Carteles de publicidad	115
CAPÍTULO 71	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y RIBERAS	116

Artículo 300	Ámbito de aplicación	116
Artículo 301	Usos permitidos	116
Artículo 302	Usos, obras e instalaciones prohibidos	116
CAPÍTULO 72	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE MONTES PRESERVADOS	117
Artículo 303	Ámbito de aplicación	117
Artículo 304	Usos, obras e instalaciones permitidos	117
Artículo 305	Usos, obras e instalaciones prohibidos	118
CAPÍTULO 73	- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	118
Artículo 306	Ámbito de aplicación	118
Artículo 307	Usos, obras e instalaciones permitidos	118
Artículo 308	Usos, obras e instalaciones prohibidos	118
Artículo 309	Legislación	119
Artículo 310	Régimen urbanístico	119
Artículo 311	Titularidad	119
Artículo 312	Informes	119
Artículo 313	Viarios rodados	119
Artículo 314	Modificación de trazado	120
Artículo 315	Infraestructuras lineales	120
Artículo 316	Proyectos de acondicionamiento	120
Artículo 317	Licencias	120
Artículo 318	Vallado de parcelas	120
CAPÍTULO 74	- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	121
Artículo 319	Ámbito de aplicación	121
Artículo 320	Regulación	121
CAPÍTULO 75	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SU INTERÉS NATURAL	121
Artículo 321	Ámbito de aplicación	121
Artículo 322	Usos, obras e instalaciones permitidos	121
Artículo 323	Usos, obras e instalaciones prohibidos	122
CAPÍTULO 76	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SU INTERÉS FORESTAL	122
Artículo 324	Ámbito de aplicación	122
Artículo 325	Usos, obras e instalaciones permitidos	123
Artículo 326	Usos, obras e instalaciones prohibidos	123
CAPÍTULO 77	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SUS VALORES HISTÓRICOS	124
Artículo 327	Ámbito de aplicación	124
Artículo 328	Usos, obras e instalaciones permitidos	124
Artículo 329	Usos, obras e instalaciones prohibidos	124
CAPÍTULO 78	INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	125
CAPÍTULO 79	URBANISMO INCLUSIVO	125
CAPÍTULO 80	- ANÁLISIS DEL PLAN	126
Artículo 330	Impacto por razón de género	126
Artículo 331	Impacto por razón de orientación sexual e identidad de género	128
Artículo 332	Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia	129
Artículo 333	Justificación de cumplimiento respecto a la accesibilidad universal	129

TÍTULO 1. NORMAS GENERALES Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES

Artículo 1 **Objeto y naturaleza**

El presente Plan General constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, siendo su objeto la ordenación urbanística de la totalidad del territorio del término municipal de Orusco, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Se determina así una ordenación urbanística del territorio municipal ajustada a las necesidades y características locales, a la vez que se da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid en adelante LSCAM, así como al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana LSyRU.

Artículo 2 **Vigencia**

El Plan General entrará en vigor el día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 3 **Publicidad**

Cualquier persona, física o jurídica, tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o en el registro administrativo de la Comunidad de Madrid previsto a tal fin, toda la documentación del Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, pudiendo extenderse copias de los mismos que acrediten a todos los efectos legales su contenido. Así mismo, podrá solicitar al Ayuntamiento que le sea expedida por escrito información del régimen aplicable a una finca, mediante certificaciones o cédulas urbanísticas.

Artículo 4 **Efectos de la entrada en vigor del Plan General**

La entrada en vigor del Plan General producirá todos los efectos contenidos en la legislación vigente, vinculándose automáticamente los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación otorgadas por el Plan, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los planes y proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, siendo nula cualquier reserva de dispensación. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

La entrada en vigor supone la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización esté prevista o sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los suelos necesarios para

las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Asimismo, la entrada en vigor del Plan supone la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos dispuestos en el artículo siguiente.

Artículo 5 Revisión del Plan General

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

La revisión del Plan de Ordenación cumplirá lo establecido para ella en la legislación vigente en el momento de llevarse a cabo.

Las futuras revisiones de carácter general de todo el Plan supondrán el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento en base a la legislación vigente.

Artículo 6 Consideración periódica de la necesidad de Revisión

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se deban adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del mismo.

Artículo 7 Supuestos generales de Revisión

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

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas normas.
- D. Variaciones importantes en la Clasificación del suelo que no responda al interés general municipal, comarcal o regional.
- E. Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal, comarcal o regional.
- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el casco antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- G. Cuando la suma o acumulación de Modificaciones Puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

- H. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución y Sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del sistema de actuación cuando así lo considere oportuno.

Artículo 8 *Iniciación de la Revisión*

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que el Ayuntamiento lo acuerde expresamente, requiriéndose el quorum de la mayoría absoluta de miembros que componen la Corporación.

No obstante, el Ayuntamiento podrá solicitar la formulación de la revisión al órgano competente de la Comunidad Autónoma, siendo este mismo órgano el que lo formulará de oficio, para el supuesto en que el Ayuntamiento no lo hiciera en el plazo señalado.

Artículo 9 *Modificaciones del Plan General*

Las modificaciones del Plan General, cumplirán con lo establecido para ello en la legislación urbanística vigente, no pudiendo en ningún caso afectar a la coherencia conjunta de la ordenación del Plan General, en cuyo caso, supondrían una revisión del Plan.

Se considerarán Modificaciones Puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

El nivel de Planeamiento General comprende:

- a) Modificaciones Puntuales de la Clasificación de suelo que respondan al interés general municipal, comarcal o regional, y que no impliquen cambio de modelo de desarrollo territorial municipal.
- b) Modificaciones puntuales de la Calificación del suelo urbano que afecten a superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes, deportivas, de recreo y expansión o equipamientos colectivos que respondan al interés municipal, comarcal o regional, y no impliquen disminución de los estándares.
- c) Modificaciones Puntuales de la Calificación de suelo que impliquen o no incrementos de densidad, aprovechamiento, edificabilidad o cambio de uso o tipología, que respondan al interés general municipal, siempre no distorsionen la ordenación de la zona, ni la de las zonas colindantes, y sea asumible y compatible con las infraestructuras urbanas.
- d) Modificaciones puntuales que alteren el trazado de la red viaria municipal suprimiendo o sustituyendo tramos de viario siempre que no se altere la funcionalidad de la trama viaria y no implique incremento de aprovechamiento en las parcelas colindantes.
- e) Modificaciones puntuales que alteren el trazado del Sistema General viario previsto, siempre que no implique un incremento del aprovechamiento, ni la disminución de suelo público, y se justifique la necesidad del nuevo trazado y el mantenimiento de la funcionalidad del Sistema General de Comunicaciones.

El nivel de Planeamiento de Desarrollo comprende:

- a) Modificaciones Puntuales que alteren el trazado de la red viaria prevista, en su caso, sin producir incremento de densidad o aprovechamiento, ni disminución de los Sistemas Generales previstos, siempre que resuelvan la funcionalidad de la red y las conexiones, en su caso, con la existente.
- b) Modificación puntual de la delimitación de las Unidades de Ejecución.
- c) Modificación de los sistemas de actuación previstos para la ejecución de las UE delimitadas en suelo urbano.
- d) Reajuste de las alineaciones previstas, tanto en suelo urbano directo como en las áreas delimitadas como UE.

En concordancia con lo dispuesto anteriormente, si las modificaciones se refieren a elementos de planeamiento general, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- En ningún caso podrá tramitarse si ha expirado el plazo señalado para la revisión de las presentes normas.
- En el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva o de revisión, no se podrán tramitar aquellas que alteren la clasificación del suelo, o la calificación del mismo como parque, zona verde, espacio libre, zona deportiva o de recreo y expansión, o equipamiento colectivo.

En general, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento se sujetarán a los trámites establecidos para su formulación y aprobación.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en que este Plan General, se considerarán cualificadas, por lo que requerirán informe previo del Consejo de Estado, siempre que la citada alteración produzca una disminución dentro de la unidad de ejecución, o del término municipal, aprobándose definitivamente en cualquier caso por el Consejo de Gobierno, previo informe favorable de la Comunidad de Madrid.

Como regla general, la aprobación definitiva de las modificaciones de las presentes Normas corresponde a la Citada Comisión de Urbanismo por lo que requerirán informe previo del Consejo de Estado, siempre que la citada alteración produzca una disminución dentro de la unidad de ejecución, o del término municipal, aprobándose definitivamente en cualquier caso por el Consejo de Gobierno, previo informe favorable de la Comisión de urbanismo de Madrid.

Artículo 10 *Suspensión del Plan General*

El Plan General podrá ser suspendido de manera cautelar en la forma y con los fines legalmente establecidos.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia del presente Plan General o de los Planes y proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en la legislación urbanística vigente.

Artículo 11 *Vigencia del Plan General*

El presente Plan General entrará en vigor a partir del día siguiente de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo de su aprobación definitiva, adoptado por el Órgano de la Comunidad Autónoma que tenga atribuida dicha competencia.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales que puedan aprobarse, de acuerdo con lo dispuesto en la LSCAM o la legislación que le sustituya en su momento.

Artículo 12 Afecciones. Normativa complementaria

En todo lo regulado en este Plan General se aplicará la normativa vigente que tuviera que ver con lo determinado en el mismo, tanto de carácter general como sectorial, y se sitúe en un plano superior de competencia estableciendo su obligado cumplimiento.

Será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, tanto de carácter estatal, como en especial la legislación autonómica vigente.

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 1 del apartado a del artículo 1º del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción de todos los proyectos de edificación y en la ejecución de sus obras, deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Además de lo anterior, y con el objeto de regular de manera concreta determinados aspectos relativos a la tramitación de autorizaciones, condiciones específicas de los usos, protecciones, interpretaciones o aclaraciones sobre indeterminaciones o subsanación de errores normativos del presente documento, el Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Complementarias al planeamiento urbanístico, en desarrollo de estas Normas Urbanísticas y con carácter complementario. Asimismo, estas Ordenanzas Complementarias también podrá contemplar los aspectos relativos a las de policía y el buen desarrollo de las distintas áreas urbanas, siempre dentro de sus competencias en virtud de lo establecido en la legislación relativa a las Bases del Régimen Local.

Además, en aplicación del artículo 32 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se podrán redactar Ordenanzas Municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción.

Artículo 13 Ámbito de aplicación

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Orusco de Tajuña.

Artículo 14 Contenido documental

El presente Plan General, consta de los siguientes documentos:

- Memoria de información y ordenación.
- Normas urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los anexos normativos, que tienen la misma consideración, entre ellos el Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Fichas de Ordenación y Gestión
- Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Inventario de Instalaciones en Suelo no Urbanizable de Protección
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Además, forma parte del documento del Plan General el Estudio Ambiental Estratégico que se elabora durante la fase de Avance.

Artículo 15 Normas de interpretación

Las determinaciones del Plan General, se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar, y siempre todo ello dentro de los contenidos legales de aplicación.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor definición. Si fuesen contradictorios entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán esta última, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y las normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la memoria se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

En caso de discrepancias entre documentos gráficos o escritos, prevalecerá el texto sobre el dibujo y en cualquier caso, prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión y las determinaciones particulares sobre las generales.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte:

- Mayores espacios públicos.
- Mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural.
- Menor impacto ambiental y paisajístico.
- Menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.
- Mayor beneficio social o colectivo.

Aunque el presente documento no recoja ni especifique determinadas disposiciones legales sectoriales, o cuando las recogidas hayan sido objeto de posterior modificación, no estará justificado su incumplimiento.

Por último, en cuanto a la delimitación y trazado del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de Calificación del Plan General. En el supuesto de que estos planos sean discrepantes con la clasificación y deslinde legalmente aprobado para las vías pecuarias, prevalecerán éstos últimos.

En el caso de que una finca, o parte de ella, resultara erróneamente calificada como vía pecuaria, y cuente con la acreditación por el organismo gestor de vías pecuarias, la parcela (o parte) desafectada acogerá la ordenanza de aplicación del resto de la parcela o, en su caso, de la parcela colindante semejante.

En cuanto a la normativa referida en el Plan, en caso de que ésta sea modificada o derogada, se aplicará la nueva legislación vigente que le sea correspondiente.

CAPÍTULO 2 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 16 Determinaciones legales y reglamentarias

Serán de aplicación aquellas normas contenidas en la legislación vigente tanto autonómica como estatal, que establezcan prescripciones sobre el uso del suelo o de las construcciones, y son directamente aplicables.

Asimismo, en el caso de aprobación de Normas reguladoras o Instrucciones técnicas, por parte de la Comunidad de Madrid, serán de aplicación junto al contenido del Plan General, bien complementándolo o bien prevaleciendo sobre éste en lo que pudiera ser contradictorio.

Artículo 17 Ordenación urbanística municipal

La ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones establecidas por el presente Plan General y su futuro planeamiento de desarrollo, así como por las Ordenanzas municipales, cuando fueran aprobadas.

Artículo 18 Determinaciones estructurantes y pormenorizadas

El presente Plan General define de forma clara las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, previstas en los apartados 1 y 2 del artículo 35 y apartado 3 del artículo 36, de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Además, el Plan General incorpora ya determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, de las señaladas en el apartado 4 de dicho artículo 35, en un ámbito de suelo urbano no consolidado y en un sector de suelo urbanizable sectorizado. Las determinaciones que se incorporan en estos ámbitos permiten completar la ejecución actividad urbanística mediante la equidistribución de beneficios y cargas, y la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 19 Determinaciones estructurantes

Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general, en particular:

- 1) El señalamiento de la clasificación del suelo y categoría de suelo.
- 2) La previsión de reserva de suelo y condiciones básicas de ordenación para los elementos de las redes públicas supramunicipales y generales, así como, la determinación de sus dimensiones.
- 3) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores con la definición de usos globales, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos

El Plan divide la totalidad del suelo urbano en áreas homogéneas, con los ámbitos de actuación que se consideran necesarios en la categoría de no consolidado. En el suelo urbanizable, el Plan define de manera completa su división en sectores.

En las áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores, el Plan señala su uso global y aprovechamiento unitario.

- 4) Determinaciones sobre los usos del suelo.

El Plan General define el uso global en todos los suelos urbanos y urbanizables. Además, el Plan determina de manera total las tipologías edificatorias a que se destinarán todos los suelos, tanto los urbanos no consolidados, como los urbanizables sectorizados, al objeto de evitar que su posterior determinación pormenorizada pueda alterar el carácter urbano que mantiene el pueblo y que pretende conservarse, considerándose ésta una determinación estructurante del Plan.

En relación a las viviendas del suelo urbanizable sectorizado y de cada sector de suelo urbanizable no sectorizado, en cuanto a su clasificación como de promoción libre o de protección pública, el Plan General cumple con los estándares legalmente establecidos.

5) Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

El Plan establece el coeficiente de edificabilidad de las distintas áreas homogéneas, de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, coincidentes con las áreas donde se sitúan, y el aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable.

Además, el Plan establece una estimación del número máximo de viviendas a construir en cada uno de los ámbitos y sectores anteriores, por entender que su definición es necesaria para la realización de previsiones sobre las redes de dotaciones y equipamientos y el control del futuro crecimiento. En cualquier caso, si de la parcelación definitiva del sector o ámbito de actuación, en aplicación de la ordenanza que se haya determinado para ellos, el número de viviendas fuera inferior, prevalecerá éste sobre el señalado en la correspondiente ficha de ordenación.

Con independencia de lo anterior, en las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, o zonas de ordenanza, la aplicación del aprovechamiento se deduce, o bien de las condiciones de forma y altura fijadas, como en el casco, o bien de la edificabilidad asignada a la parcela neta, junto a los demás condicionantes de ocupación, volumen, altura, etc., como en las demás zonas.

Artículo 20 Determinaciones pormenorizadas

Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar las estructurantes que correspondan y son las siguientes:

- 1) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector de alineaciones y rasantes.
- 2) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material.
- 3) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.
- 4) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas.
- 5) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales.
- 6) La delimitación de unidades de ejecución y asignación de los sistemas de ejecución.
- 7) Aquellas que no estén calificadas la sección anterior como determinaciones estructurantes.

El Plan establece en todas las categorías del suelo urbano los recintos espaciales en que son de aplicación las distintas ordenanzas, expresándose sus determinaciones en el Título 9.

CAPÍTULO 3 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 21 Condiciones generales

El desarrollo de este Plan se llevará a cabo de conformidad con la legislación vigente, en base a lo establecido en las normas específicas para cada clase y categoría de suelo en el propio Plan.

El planeamiento urbanístico de desarrollo podrá ser formulado por las Administraciones públicas o por los particulares, en la forma prevista en la legislación urbanística y en el propio Plan.

En cualquier caso, los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico, en la forma legalmente prevista.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Condiciones particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General así como colaborar en la gestión o ejecución de las mismas, bien suscribiendo Convenios Urbanísticos, bien mediante su incorporación a un Consorcio o a una Sociedad urbanística.

Artículo 22 Tipos de Planes

- Planes de Sectorización

Se trata de instrumentos de planeamiento general. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en el Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en el Plan general.

- Planes Parciales

Los planes parciales son los instrumentos que desarrollarán el Plan General en los ámbitos completos del suelo urbano no consolidado y en los sectores completos del suelo urbanizable.

- Planes Especiales

Instrumento de planeamiento que podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada establecida por otra figura de planeamiento urbanístico siempre que justifique su coherencia con la ordenación estructurante. Los planes especiales cumplirán lo establecido para ellos en la legislación urbanística vigente, teniendo cualquiera de las funciones allí establecidas para ellos.

- Estudios de Detalle

Seguirán lo establecido para ellos en la legislación vigente. Se podrán delimitar estudios de detalle en la totalidad del suelo urbano consolidado cuando sean zonas susceptibles de transformación urbana con cambios de tipología, definición de volúmenes edificables y señalamiento de alineaciones y rasantes.

En todo caso, siempre podrá solicitarse la redacción de un Estudio de Detalle si el Ayuntamiento lo considera necesario, a fin de precisar las determinaciones fijadas por el planeamiento.

Asimismo, los Planes Parciales también podrán prever la redacción de Estudios de Detalle sobre determinadas zonas o supuestos.

Artículo 23 Planes Especiales

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

En el ámbito de "Suelo Urbano" los Planes Especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras, solo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

Así mismo y en su caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo de que se trate:

- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de actuación establecida.
- Descripción de las características del sistema general
- Ajuste a las determinaciones del Plan General.
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:
 - o Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

- Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
 - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.
 - Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

En el ámbito del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo no urbanizable afecte o incluya áreas de suelo urbanizable, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo no urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

Competencia para su aprobación

Corresponderá a la Comisión de Urbanismo de Madrid la aprobación definitiva de los Planes Especiales, siempre y cuando no le esté expresamente atribuida dicha competencia al Pleno del Ayuntamiento.

No obstante, le corresponderá igualmente a la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación inicial, provisional y definitiva de los Planes Especiales de ejecución de infraestructuras, cuando estos corran a cargo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 24 Planes Parciales de Ordenación

Contenido:

Los Planes Parciales de Ordenación, cualquiera que se el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Normalmente será la siguiente:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del plan, haciendo posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de transporte de energía de alta tensión, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del Plan General, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa en el Plan de Etapas.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial, contenido en el Plan General en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

Competencia para su aprobación

La competencia para la aprobación definitiva de los Planes parciales, corresponderá a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Artículo 25 Estudios de Detalle

Contenido

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por la legislación urbanística vigente en el momento de su tramitación.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan General, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las normas.

- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- la distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan General.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible de éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública

Artículo 26 *Formación, aprobación y efectos del planeamiento de desarrollo*

Los planes de desarrollo del Plan General podrán ser formulados por las Administraciones públicas o por los particulares y cumplirán en su formación y aprobación, lo establecido en la legislación vigente, entrando en vigor el día de su publicación y manteniendo su vigencia indefinidamente, de acuerdo con lo legalmente establecido.

Artículo 27 *Modificación y revisión del planeamiento de desarrollo*

La modificación y revisión del planeamiento de desarrollo, cumplirá lo legalmente fijado. En cualquier caso, las modificaciones de las ordenaciones pormenorizadas establecidas por el Plan General en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable deberán cumplir además lo estipulado para ellas en este Plan General.

El Plan General puede definir la ordenación pormenorizada y la modalidad de gestión en el ámbito de suelo urbano no consolidado o de sectores en el suelo urbanizable sectorizado que, en el caso de ser modificadas, seguirán lo establecido para los Planes Parciales.

CAPÍTULO 4 EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

La actividad de ejecución requiere haber definido previamente la ordenación pormenorizada, la modalidad de gestión y los instrumentos o proyectos de ejecución material, tanto de la urbanización cuando estuviera prevista, como los posteriores de edificación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas y, en los casos establecidos por estas Normas, mediante actuaciones aisladas o actuaciones urbanísticas no integradas en unidades de ejecución.

Artículo 28 Actuación integrada

Modalidad de actividad de ejecución de planeamiento para desarrollo de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado que deberán gestionarse mediante la delimitación de unidades de ejecución y fijación del sistema de ejecución, expresado en su correspondiente ficha.

Artículo 29 Actuación Aislada

Son ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado que cuentan con todas las determinaciones de la ordenación pormenorizada y requieren la formulación de un instrumento urbanístico de desarrollo. Sus determinaciones y condiciones de ordenación vienen definidas en las fichas de desarrollo.

Las actuaciones aisladas solo podrán realizarse mediante la aplicación de las condiciones generales y específicas de la zona definidas por el Plan General para una parcela determinada de esa categoría de suelo, expresada en el correspondiente proyecto de edificación.

Artículo 30 Actuación no integrada en suelo urbano no consolidado

Son ámbitos en suelo urbano no consolidado cuya ejecución la realiza el propio Ayuntamiento mediante obras públicas ordinarias.

Artículo 31 Actividades de la ejecución del planeamiento

Cumplidos los anteriores requisitos previos, el proceso de ejecución del planeamiento comprende las siguientes actividades.

- 1) La gestión propiamente dicha, que supone la distribución de beneficios y cargas y la realización de las cesiones para las redes y para la participación del municipio en las plusvalías.
- 2) La realización de las obras de urbanización.
- 3) La edificación de los solares.
- 4) La implantación de los usos.
- 5) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Artículo 32 Sistemas de ejecución

Para cada actuación integrada, el Plan General establece el sistema de actuación bajo el cual se desarrollará la actividad de ejecución, y que se recoge en la ficha de ordenación y gestión correspondiente.

La ejecución privada del planeamiento se llevará a cabo mediante el sistema de Compensación, y la ejecución pública (en actuaciones integradas) se llevará a cabo por el sistema de cooperación, expropiación o ejecución forzosa.

No obstante lo anterior, se puede llevar a cabo la sustitución del sistema de compensación por un sistema de ejecución pública acordada de oficio, cuando se cumplan los requisitos legalmente establecidos

La formalización y procedimiento para llevar a cabo los distintos sistemas de ejecución, se encuentra reglado a través de la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 33 Equidistribución

La distribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento se realizará de distinta manera, según la modalidad de gestión que le corresponda.

Si en una actuación aislada se necesitase previamente realizar una distribución equitativa de beneficios y cargas, por ser necesaria la realización de alguna cesión de suelo para viario o espacios públicos, la equidistribución se materializará por reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el punto a del apartado 2 del artículo 82 de la Ley 9/2001.

Este es el caso de las denominadas unidades de actuación no integradas en suelo urbano consolidado podrá realizarse una reparcelación o bien un convenio urbanístico.

En las actuaciones integradas, la equidistribución se realizará entre los propietarios de cada ámbito de actuación o unidad de ejecución de los suelos urbanos no consolidados, y entre los propietarios de cada sector de suelo urbanizable, a través del sistema de ejecución señalado por el Plan General.

En los sectores de suelo urbanizable, previamente a la reparcelación interna se procederá a materializar la equidistribución del aprovechamiento de todo el suelo urbanizable señalada por el propio Plan General, a través del Área de Reparto.

Artículo 34 **Área de reparto**

Todos los suelos urbanizables, correspondientes a los sectores delimitados por el Plan General, conforman una única área de reparto, figurando en la Memoria de Ordenación el cálculo de su aprovechamiento unitario.

En caso de que exista diferencias entre al aprovechamiento unitario de un sector y el aprovechamiento unitario del conjunto del área de reparto, se resolverán en la forma prevista en el punto 1 del artículo 85 de la Ley 9/2001, siendo admisible la sustitución de los excesos por la cesión de su equivalente económico al Ayuntamiento, al objeto de no mezclar la gestión de los diferentes sectores.

Artículo 35 **Reparcelación**

La reparcelación es la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1/500.

Competencia para su aprobación

Los Proyectos de Reparcelación serán aprobados por el Pleno el Ayuntamiento, salvo los supuestos en los que a solicitud de los interesados, la Comunidad de Madrid se haya subrogado en dicha competencia.

Artículo 36 **Obtención y ejecución de las redes públicas**

En las actuaciones integradas de los suelos urbanizables, las cesiones se realizan según lo previsto en la legislación vigente, y de acuerdo a lo determinado por los Organismos que las reciben.

La disposición de los suelos para la ejecución de las redes anteriores sin haberse llevado a cabo aún la equidistribución y cesiones correspondientes exige la ocupación directa de los mismos, para lo cual se deberá cumplir lo establecido en el artículo 92 de la Ley 9/2001.

Dado que el Plan General aporta la ordenación pormenorizada en un ámbito de actuación y un sector, con la localización y asignación expresa de suelos a las redes generales y

locales, en especial de equipamientos, el Ayuntamiento puede, si lo considera necesario, adelantar la realización de determinados elementos de las redes, cumpliendo lo exigido para la ejecución de las de nivel general, en la forma establecida en los párrafos anteriores.

En cualquier caso, para la construcción de la red de equipamientos de cualquier nivel en las condiciones anteriores, los terrenos previstos para ellos, deberán dotarse previamente por la administración actuante de las condiciones de solar, con independencia de la repercusión económica que proceda en su momento a los propietarios o promotores del ámbito o unidad de ejecución del coste que ello suponga, según lo establecido en el apartado 2 del artículo 95 de la Ley 9/2001.

Artículo 37 Cesiones de suelos lucrativos

De acuerdo con lo determinado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, habrá de ceder al Ayuntamiento libre y gratuitamente terrenos urbanizados, con las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o del aprovechamiento unitario del área de reparto en suelo urbanizable, por la superficie del ámbito o sector, según proceda.

De conformidad con el punto 3 del citado artículo, si de acuerdo con el Ayuntamiento la cesión se sustituyera por su equivalente económico, esa cantidad se incorporará al patrimonio municipal de suelo en la forma prevista en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título IV de la Ley 9/2001.

Artículo 38 Estudios de Parcelación

Contenido

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Estudio de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1/5.000 o más detallada y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Artículo 39 Proyectos de reparcelación

Contenido

Los proyectos de reparcelación constarán de la documentación descrita por la legislación urbanística vigente en su momento.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

Formulación

Los proyectos de Reparcelación se podrán formular por el Ayuntamiento o por los interesados.

Tramitación

Como regla general, el expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, lo que llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de a misma. No obstante, cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior, o Estudio de Detalle, con la aprobación inicial de las mismas, se entenderá iniciada su tramitación.

Competencia para su aprobación

Los Proyectos de Reparcelación serán aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, salvo los supuestos en los que a solicitud de los interesados, la Comunidad de Madrid se haya subrogado en dicha competencia.

Artículo 40 Estudios de Parcelación

Contenido

La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la redacción de un Estudio de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un proyecto de reparcelación o de Compensación.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

CAPÍTULO 5 EJECUCIÓN MATERIAL DE PLANEAMIENTO

Artículo 41 Generalidades

Se llevará a cabo mediante la formulación y aprobación administrativa de los proyectos técnicos necesarios para materializar la ordenación pormenorizada y las actuaciones edificatorias en los suelos desarrollados por la actividad urbanística.

SECCIÓN 1. Proyectos de urbanización**Artículo 42 Generalidades**

Son proyectos técnicos de obras de urbanización que tienen por objeto el diseño y organización de las obras para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por los planes de ordenación urbanística. Deberán ser formulados y aprobados por el municipio previo al inicio de las obras.

Artículo 43 Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización tienen por objeto la ejecución de elementos de las redes generales y la realización por la Administración de obras de urbanización no incluidas en los ámbitos y sectores definidos por el Plan. Quedan incluidas en este tipo, las correspondientes a la ejecución de las obras públicas ordinarias legalmente previstas.

También son objeto de estos proyectos, las obras ordinarias de carácter accesorio, que los propietarios deban realizar para completar la urbanización en suelo urbano consolidado, al objeto de que una parcela adquiera la condición de solar.

Artículo 44 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización son los instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

- La ordenación pormenorizada establecida directamente por el Plan General o por sus planes de desarrollo en las actuaciones integradas.
- Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante prevista en el Plan General.

Los proyectos de urbanización cumplirán lo establecido para ellos en la legislación vigente, debiendo incluir y resolver los enlaces con las redes generales de infraestructuras y servicios, acreditando que tienen capacidad suficiente para atenderlos y que todas las parcelas contempladas en la actuación adquieran la condición de solar. El proyecto deberá contener el correspondiente plan de etapas de las obras, con el señalamiento de los plazos de cada una de ellas. Asimismo, el proyecto de urbanización comprenderá y valorará todas las obras previstas.

Cuando el proyecto de urbanización afecte a obras comprendidas en ámbitos o sectores de ejecución privada, y por lo tanto desarrollados por el sistema de compensación, previamente al inicio de las obras se constituirá una garantía ante el Ayuntamiento según lo legalmente previsto.

En lo que se refiere a las Ordenaciones Pormenorizadas, previo a la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización, se deberán cumplir los condicionantes previstos por los distintos organismos, recogidos en sus fichas de desarrollo.

Artículo 45 Proyectos de Urbanización**Contenido**

Los proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la legislación urbanística vigente.

Normalmente constará de:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiaria o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización.

Garantías

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 15% calculado con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente.

En los sectores de suelo apto para urbanizar la garantía será así mismo del 15%, siendo en este caso la suma de a prevista en la tramitación del Plan Parcial de ordenación complementada hasta dicha cifra en el proyecto de Urbanización. Dicha garantía habrá de constituirse en el plazo de tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución.

En el suelo Urbanizable, se estará a lo señalado en la Ley precitada sin perjuicio de la elevación de la cuantía antes expresada.

SECCIÓN 2. *Proyectos de edificación*

Artículo 46 *Generalidades*

Son proyectos técnicos de obras de construcción, edificación, instalación o rehabilitación que contienen todas las determinaciones generales y particulares de las normas urbanísticas, así como de las disposiciones de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación. Deberán ser formulados y aprobados por el municipio previo al inicio de las obras.

Los proyectos técnicos deberán cumplir lo referente a los actos de parcelación, usos del suelo y edificación contenidos en estas Normas y la legislación vigente.

SECCIÓN 3. *Clases de Obras de Edificación*

Artículo 47 **Contenido**

Los Proyectos de Obras Ordinarias podrán redactarse y aprobarse, con independencia de los proyectos de urbanización, siempre que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación.

Tramitación

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

Artículo 48 **Clases**

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

Artículo 49 **Obras en los edificios**

- 1) Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar la posición de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.
- 2) A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas.

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

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

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

- b. Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.
- c. Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- d. Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.
- e. Obras de acondicionamiento: Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior.
- f. Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.
- g. Obras de reconfiguración: Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

Artículo 50 Obras de demolición

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 51 Obras de nueva edificación

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

TÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 52 Parcelaciones

Se consideran actos de parcelación en cualquier clase de suelo, cualquier acto que suponga la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas. Todo acto de parcelación precisa licencia urbanística previa, y se regirá por lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 53 Calificaciones urbanísticas

Las obras, edificaciones y construcciones que se realicen para el desarrollo de los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable de protección y el suelo urbanizable no sectorizado requerirán calificación urbanística que será tramitada en la forma que establece el artículo 148 de la Ley 9/2001.

Así mismo, en el suelo urbanizable no sectorizado, si se cumplen los supuestos del Art. 27 de la ley 9/2001, se podrán legitimar las obras, edificaciones y construcciones que se realicen para el desarrollo de los usos y actividades mediante la formulación de proyectos de actuación especial elaborados y tramitados de acuerdo a los artículos 149 y 150 de la Ley 9/2001.

Artículo 54 Licencias urbanísticas

Están sujetos a licencia urbanística cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulado por estas Normas. Para su concesión se estará a lo dispuesto en la sección 2ª del capítulo III de la LSCM de 9/2001.

Para la concesión de dichas licencias se asegurará el cumplimiento de normativas sectoriales en materia de medio ambiente.

CAPÍTULO 6 INTERVENCIÓN DE ACTOS NO PRECISADOS DE PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Cuando se trate de obras de nueva planta o de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de construcciones o edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquellos, que, conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, no precisen de proyecto de obras de edificación, la intervención municipal se producirá conforme a las siguientes reglas:

1º. La solicitud de licencia por el promotor comportará automáticamente, una vez transcurridos dos meses sin práctica por el Ayuntamiento de requerimiento de subsanación o mejora de la documentación presentada o cumplimentada el requerimiento que en tal sentido se haya formulado, la licencia urbanística provisional para la ejecución bajo las condiciones legales siguientes:

- a) Supervisión y comprobación de las obras por los servicios técnicos municipales.
- b) Responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución, respecto de la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.

2º. Para surtir los efectos a que se refiere la regla anterior, la solicitud deberá presentarse acompañada de:

- a) Proyecto técnico exigible legalmente.
- b) Declaración del técnico o los técnicos facultativos que autoricen el proyecto de que éste cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación.
- c) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haberse solicitado su otorgamiento.

d) Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras cartel anunciando la solicitud y describiendo las características de las obras para las que se solicita licencia.

e) Declaración de impacto ambiental, en caso de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.

3º. Durante la ejecución de las obras deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios municipales como consecuencia de las inspecciones que practiquen.

4º. Comunicada al Ayuntamiento la certificación final de las obras, lo que deberá hacerse antes de la recepción de las obras por el promotor, se practicará por los servicios municipales una inspección final, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, con declaración de la conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso a que vayan a ser destinadas a la ordenación urbanística aplicable.

5º. La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencia urbanística definitiva, que incluirá la de la primera ocupación.

6º. El plazo para la resolución sobre la licencia será de un mes desde el levantamiento de acta de inspección de conformidad, que se interrumpirá en todo caso hasta que se produzca, de ser necesaria, la calificación ambiental. Esta interrupción no podrá ser superior a tres meses.

7º. La licencia urbanística definitiva, caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén aún pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

CAPÍTULO 7 INTERVENCIÓN DE LOS ACTOS PRECISADOS DE PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Cuando se trate de obras de nueva planta o de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación en edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquellos, que, conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación, la intervención municipal se producirá conforme a las siguientes reglas:

Artículo 55 Documentación

Sólo podrá comenzarse la ejecución de las obras previa licencia urbanística, solicitada con aportación de los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico de obras de edificación redactado por técnico competente.
- b) Declaración del técnico o los técnicos autores sobre su conformidad a la ordenación urbanística aplicable.
- c) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haber sido solicitadas.
- d) Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que ésta se pretende.

- e) Restante documentación técnica exigible conforme a la legislación general de ordenación de la edificación.
- f) Si las obras de nueva planta que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, a los documentos anteriores se añade el de la petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.
- g) Declaración de impacto ambiental cuando el uso al que se vayan a destinar las obras lo requiera.

Artículo 56 *Proyectos parciales*

Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

Artículo 57 *Programa de autorización por partes autónomas de las obras*

Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

Artículo 58 *Requerimientos de subsanación*

El Ayuntamiento sólo podrá formular a la solicitud un único requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora, que deberá notificarse dentro del mes siguiente a la presentación de aquélla.

Artículo 59 *Silencio positivo en licencias*

Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipales, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud que hubiera podido ser formulada, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación.

Artículo 60 *Licencias de primera ocupación*

Serán aplicables a estas obras las reglas 4º, 5º, 6º y 7º del artículo anterior, que se entenderán referidas en este caso exclusivamente a la licencia de primera ocupación.

Artículo 61 *Licencias de viviendas en régimen de protección*

Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, a cuyo efecto no será aplicable la regla 7º del artículo anterior y, la no acreditación implicará la denegación de la licencia.

CAPÍTULO 8 ACTUACIONES COMUNICADAS

Artículo 62 **Generalidades**

Respondiendo a la Directiva 2006/123 CE, de 12 de diciembre, para la implantación de servicios en los distintos estados miembros de la Unión Europea y a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se define el procedimiento "Actuaciones comunicadas".

Por este procedimiento se tramitarán las licencias de aquellas actuaciones con reducido impacto urbanístico o repercusión ambiental y escasa entidad técnica.

Su tramitación y alcance será desarrollado mediante Ordenanza Municipal.

CAPÍTULO 9 PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE ALINEACIÓN OFICIAL

Artículo 63 **Generalidades**

Previo a la solicitud de licencia de obras de edificación de nueva planta, ampliación y/o sustitución, así como previo a los proyectos de parcelación, se solicitará al Ayuntamiento la **alineación oficial**.

Artículo 64 **Documentación**

La solicitud debe ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima 1/500 en papel A-4 por triplicado y soporte digital.

En el plano del solar se representarán todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie, situación respecto de los viarios públicos y de las fincas colindantes, acotando anchos de actuales de calle y rasantes, debiendo reflejar cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los condicionantes urbanísticos impuestos por el planeamiento vigente. Sobre el plano soporte se representará con trazo grueso la alineación propuesta tomando como referencia el plano de alineaciones de la cartografía de planeamiento.

La documentación ira suscrita por técnico competente.

Artículo 65 **Aprobación**

La solicitud presentada será contrastada por el técnico municipal con la correspondiente tira de cuerdas, se elaborará el plano definitivo y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

La alineación oficial aprobada se entregará al solicitante y servirá de soporte para la elaboración del proyecto.

CAPÍTULO 10 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES

Artículo 66 **Situación de fuera de ordenación**

Se considerarán edificaciones o instalaciones fuera de ordenación aquellas que no se ajusten a alguna de las condiciones normativas o de ordenación del Plan General, que les fueran de aplicación. A efectos de las obras permitidas en los mismos, se consideran las siguientes categorías.

Fuera de ordenación total: se incluyen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelos previstos para cualquiera de las redes públicas del Plan, supramunicipales, generales o locales, tanto previstas por las determinaciones estructurantes como por las pormenorizadas que el Plan pudiera adelantar. En estos casos, no se permitirá ningún tipo de obra que aumente el valor de expropiación de lo edificado, pudiendo concederse únicamente obras de conservación, según las define el Plan General relativas a la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Fuera de ordenación parcial: se incluyen aquí las instalaciones, construcciones o instalaciones no comprendidas en la categoría anterior. En ellas, además de las obras de conservación, se permiten las de consolidación y rehabilitación, según las define el Plan General, debiendo en cualquiera de los casos existir una renuncia de los propietarios al aumento del valor de expropiación derivado de las mismas, si es que ésta fuera prevista.

En todo caso, en cualquiera de las categorías se permitirán todas aquellas obras tendentes a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de ordenación.

Los edificios existentes en situación de fuera de ordenación solo podrán realizar las obras de nueva edificación permitidas por la ordenanza particular de área de planeamiento correspondiente. Las obras deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa de aplicación.

Las edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación parcial, podrán llevar a cabo obras de conservación, consolidación y rehabilitación. Las obras deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa de aplicación.

*Artículo 67 **Edificaciones ilegales***

Se corresponde con cualquier actuación que no se encuentre amparada por la correspondiente licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción.

No se otorgará licencia de primera ocupación ni acceso a los suministros a aquellas edificaciones que carezcan de licencia urbanística u orden de ejecución.

*Artículo 68 **Exigencia de legalización de las edificaciones***

Todas aquellas obras de edificación, terminadas o en ejecución, que no tengan licencia o no se ajuste a las determinaciones con las que le fue otorgada, deberán acogerse a lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid o legislación vigente.

Estos edificios, o la parte de ellos correspondiente, que no tengan condición de fuera de ordenación se deberán legalizar en un plazo máximo de un año a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General. Para ello, se presentará la correspondiente solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre y cuando no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil.

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

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

Todas las edificaciones afectadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán de forma automática a tener la consideración de fuera de ordenación.

Artículo 69 *Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean ilegales ni estén fuera de ordenación*

Se autorizarán las obras y usos de la nueva regulación del Plan General, independientemente del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, ya que se consideran legales como consecuencia de la situación preexistente.

Artículo 70 *Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima*

En aquellos casos en los que existan parcelas de tamaño inferior a la parcela mínima exigida por su ordenanza particular, se permitirá su edificación siempre y cuando quede acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, y se pueda materializar, al menos, la vivienda mínima.

Las condiciones de aprovechamiento se aplicarán sobre la superficie real existente, que resulte de la medición del terreno realizada por un técnico competente.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 11 - DIVISIÓN DEL SUELO

Artículo 71 Clasificación de suelo

El Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que en las mismas se establezcan, y con las limitaciones que en su caso le sean legalmente aplicables.

Artículo 72 Tipos de suelo

El Plan General divide el territorio municipal por su clasificación en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas se distinguen los siguientes:

CAPÍTULO 12- EL SUELO URBANO

El Plan General delimita el suelo urbano y establece sus categorías en base a lo legalmente exigible, esta división se refleja en los planos de ordenación correspondiente. Asimismo, el Plan General establece la ordenación pormenorizada para esta clase de suelo, a través de las Ordenanzas Particulares recogidas en el Título 9 de las presentes normas y reflejadas en el plano de ordenación Ord-03

El suelo urbano se subdivide en áreas homogéneas, atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. Sobre estas divisiones de suelo se establecen las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada cuyas condiciones particulares se describen en el Título 9 de estas Normas.

Artículo 73 Ámbito y categorías

Se recogen en esta clase los suelos que se clasifican, en un acto reglado y no discrecional, conforme a los criterios determinados por la legislación vigente. El suelo urbano se divide en dos categorías:

- 1) El suelo urbano consolidado integrado por solares y parcelas que por su grado de urbanización puede adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y simultaneas a las de edificación o construcción.
- 2) El suelo urbano no consolidado integrado por la restante superficie de suelo urbano que, para adquirir la condición de solar, requiere la distribución equitativa de beneficios y cargas y la urbanización de acuerdo al planeamiento urbanístico.

Artículo 74 Régimen urbanístico del suelo urbano

Se ajustará a lo establecido el régimen del suelo urbano consolidado que se establece para las distintas categorías en el propio Plan General y en la legislación vigente.

Artículo 75 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano

Se ajustará a lo establecido para los derechos y deberes de la propiedad que se establece en el propio Plan General y en la legislación urbanística vigente, para cada una de las categorías del suelo urbano.

Artículo 76 **Áreas Homogéneas**

Las Áreas Homogéneas incluyen la totalidad del suelo urbano en cualquiera de sus dos categorías.

Dentro de las áreas homogéneas se delimitan los ámbitos de actuación (AA) y actuaciones urbanizadoras no integradas (AUNI) sobre el suelo urbano no consolidado y éstas últimas también sobre el consolidado.

Los ámbitos de actuación (AA) deberán ser objeto de desarrollo de la ordenación pormenorizada, excepto en los casos en que este prevista por este Plan General.

En lo que se refiere a las actuaciones urbanizadoras no integradas (AUNI), el Plan General incluye la totalidad de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación recogidas por las presentes normas según la zona urbanística por la que se encuentre afectado el ámbito.

CAPÍTULO 13- EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 77 **Ámbito y categorías**

Suelo Urbanizable Sectorizado. Constituye una categoría dentro del suelo urbanizable del municipio que está formado por suelos que deben transformarse en suelo urbano. Constituye una única Área de Reparto y está dividido en sectores para su desarrollo urbanístico. Sus determinaciones estructurantes e instrucciones de gestión y planeamiento quedan establecidas en las correspondientes fichas de desarrollo.

Suelo Urbanizable no Sectorizado. Constituye una categoría dentro del suelo urbanizable del municipio que está formado por suelos que no están adscritos a ninguna de las otras clases de suelo.

Artículo 78 **Régimen del suelo urbanizable**

Se ajustará a lo establecido el régimen del suelo urbanizable que se establece para las distintas categorías en el propio Plan General y en la legislación vigente.

Artículo 79 **Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable**

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable, son los establecidos en el propio Plan General y en la legislación vigente.

Artículo 80 **Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable sectorizado**

El planeamiento de desarrollo y la ejecución del mismo cumplirán lo establecido en la propia legislación urbanística.

La parcelación urbanística, la urbanización y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente plan parcial de ordenación que se redacte sobre el sector que se considere.

CAPÍTULO 14 - EL SUELO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artículo 81 *Ámbito y categorías*

Se recogen en esta clase los suelos que se clasifican, en un acto reglado y no discrecional, conforme a los criterios del artículo 16 de la LSCM 9/2001. Según lo dictado en este artículo, y las circunstancias por las que obtienen la condición de protección, los suelos no urbanizables de protección serán:

- Suelos no urbanizables de protección especial. Clasificados de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta clasificación estarán comprendidos:
 - o Los terrenos y los cursos o masas de agua que tienen condición de dominio público y que son precisos para la policía y protección de éste.
 - o Los terrenos ocupados por las Vías Pecuarias.
- Suelos no urbanizables de protección preservados por el planeamiento. Se corresponden con aquellos suelos que bien el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico consideren que es necesario preservar por los valores anteriormente citados o por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Artículo 82 *Régimen de suelo no urbanizable de protección*

Será de aplicación el régimen que se establece en el art. 29 de la LSCM 9/2001 o legislación vigente.

Artículo 83 *Derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección*

Se ajustará a lo establecido para los derechos y deberes de la propiedad que se establece en el art. 28 de la LSCM 9/2001 o legislación vigente.

CAPÍTULO 15 - SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 84 *Definición*

Constituyen los sistemas generales aquellos elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante de desarrollo urbano.

Están constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, los espacios libres y zonas verdes, los equipamientos comunitarios, las redes arteriales, los grandes abastecimientos, los suministros de energía, y otros enclaves de interés general para la colectividad.

Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal a los únicos efectos de su valoración y obtención.

Constituyen los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Actuación o Ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

Artículo 85 Delimitación

Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimiten en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

En plano nº1 de Clasificación del Suelo aparecen grafiados los siguientes Sistemas Generales: Campo de Fútbol, Cementerio, Depuradora, Depósito de Agua e Instalación Militar.

CAPÍTULO 16- CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN**Artículo 86 Derecho a edificar**

En los suelos urbanos consolidados cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, ejecutar las obras de urbanización que resten para que la parcela adquiera la condición de solar según se define legalmente, incluyendo la cesión a título gratuito, cuando proceda, de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a lo largo de todo el perímetro de la parcela, y el pago de la cuota de los gastos de urbanización correspondientes.

En los suelos urbanos no consolidados y en los urbanizables, el derecho a edificar se obtendrá cuando se haya ejecutado el planeamiento y los terrenos hayan adquirido las condiciones de solar.

En el suelo no urbanizable, se podrá edificar, cuando esté permitido en la categoría que corresponda, siguiendo las disposiciones señaladas en los títulos correspondientes de la presente normativa y con la tramitación especial definida en la legislación urbanística para esta clase de suelo.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho a edificar, toda actuación edificatoria se someterá a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose a las condiciones pormenorizadas de la zona que les sean de aplicación, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable de protección se someterán en todo a las normas previstas en los Títulos 10 y 11 de la presente normativa.

Artículo 87 Edificación y urbanización simultánea

En los suelos urbanos consolidados, podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, cumpliendo los requisitos siguientes, complementarios en parte de los allí establecidos.

Formalización y materialización, mediante la correspondiente inscripción en el Registro, de la cesión de superficie vial o aquellas cesiones de suelo que estuvieran previstas, con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación.

Asunción expresa y formal por el propietario, previa a la concesión de licencia, de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y de la edificación, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Prestación de garantía para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, en cualquiera de las formas previstas en la legislación. La cuantía de la fianza se establece, en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, además de las conexiones a las redes generales establecidas en el punto anterior.

Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

En el caso de suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 9/2001, se podrá autorizar la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata de la parcela de que se trate, en las mismas condiciones anteriores, recalando la obligación de haber inscrito previamente en el Registro a favor del Ayuntamiento, todas las cesiones previstas.

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

Artículo 88 Usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 9/2001, en los suelos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, podrán ejecutarse aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estuvieran expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial que corresponda, las cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

Estas licencias o autorizaciones deberán ser expresamente aceptadas por el propietario, y adquirirán eficacia cuando éste preste garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, así como cuando se inscriba su carácter precario en el Registro de la Propiedad.

Artículo 89 Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes

Aquellas edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable, a la entrada en vigor del Plan General, podrán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa:

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo urbano y las señaladas en el capítulo 10 de estas Normas para los situados en el Suelo No urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo no Urbanizable, por el procedimiento

descrito en dicho capítulo 10, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

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

- la seguridad de las personas y bienes.
- la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el suelo no urbanizable tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del inventario anejo, como las que el ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes a proteger

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes a proteger, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

Edificaciones o instalaciones que quedan fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa

En estos supuestos solo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar _

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

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años.

TÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 17- MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE

Artículo 90 **Protección de la Vegetación y el Arbolado**

Se regula a través de las Leyes Forestales, del mismo modo se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se deberán garantizar las medidas dispuestas en el Estudio Ambiental Estratégico que incluye el Plan General.

En el caso de proceder a reforestaciones, éstas deberán realizarse con especies preferiblemente autóctonas. Se deberá realizar un Estudio de Impacto Ambiental previo que determine las especies más apropiadas para cada emplazamiento.

En medida de lo posible, se fomentará la plantación de arbolado urbano en los viales que lo permitan.

Durante el periodo estival se aumentará la vigilancia y control de actividades que puedan suponer riesgo de incendio.

Se controlarán los movimientos o tránsito de maquinaria pesada en las zonas que cuenten con un alto valor de vegetación.

Se procurará localizar los espacios libres privados o públicos en las zonas donde exista una mayor densidad arbórea.

Siempre que sea posible, el arbolado existente en la red viaria será protegido y conservado.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies vegetales, a fin de evitar posibles plagas. Se procurará que dichas especies sean resistentes y de fácil conservación.

A la hora de llevar a cabo la poda de los árboles se deberá tener en cuenta las siguientes normas:

- No se pondrá en peligro la resistencia estructural propia de cada especie, y se respetará su forma y posibilidades de crecimiento.
- Se deberá favorecer el crecimiento de las ramas sanas y mejor dispuestas para una formación equilibrada del árbol.
- Solamente se suprimirán las ramas que crecen inadecuadamente, estorban o están malformadas.
- Se llevarán a cabo las técnicas de la buena poda, no dejando muñones, respetando el cuello de la rama y localizando los cortes, supresiones y aclareos allí donde se permita un posterior crecimiento mejor.
- En el caso de poda y tala de árboles con enfermedades que puedan transmitirse a otros árboles, se deberán desinfectar las herramientas utilizadas después de los trabajos y entre árbol y árbol.

En cuanto a la tala de árboles:

- Se necesitará la correspondiente autorización municipal y/o de los organismos competentes en medio ambiente, previamente al inicio de la tala.
- Se cumplirán rigurosamente las obligaciones que se deriven de las protecciones específicas respecto al arbolado o las masas forestadas.

- Cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.
- En el caso de que una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se deberá indicar en la correspondiente solicitud de licencia y se deberá señalar su localización en los planos topográficos de estado actual.

Artículo 91 **Reforestaciones exigibles**

Siempre que se lleven a cabo protecciones de cauces y riberas, se exigirá un plan de repoblación, para lo que se emplearán las especies más apropiadas para ello.

Del mismo modo, serán exigibles reforestaciones, cuando se lleven a cabo tratamientos de vías pecuarias, protecciones de carreteras, creación de áreas de estancia y recreo o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

Los planes de repoblación se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que deberá emitir informe vinculante.

Artículo 92 **Protección de incendios**

Es de aplicación el Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. En particular, en zonas colindantes con áreas forestales se deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 12 del mencionado Decreto.

Artículo 93 **Vertidos líquidos**

Los vertidos líquidos deberán cumplir el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como, en caso de vertido a terreno o cauce público, la preceptiva autorización a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 94 **Vertidos líquidos industriales**

Los vertidos líquidos industriales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de Vertidos Industriales al sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del dominio Público Hidráulico.

Artículo 95 **Contaminación acústica y vibratoria**

La calidad acústica de los ambientes interiores y exteriores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 55/2012, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, o aquella legislación o normativa que pueda sustituir o complementar a la mencionada.

Artículo 96 **Protección de los recursos hídricos**

Los recursos hídricos del municipio, tales como los pozos de captación, fuentes naturales, arroyos, etc., así como los elementos de canales y riego, deberán mantenerse en su estado actual.

Será de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Aguas y la normativa del Canal de Isabel II, así como el resto de legislación vigente.

Artículo 97 *Protección del suelo*

En los procesos de movimientos de tierra, se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- Disminuir la altura de terraplenes y taludes
- Suavizar sus pendientes
- Restaurar con vegetación adecuada los taludes y terraplenes
- Recuperar en medida de lo posible la cobertura edáfica superficial del suelo.

CAPÍTULO 18- MEDIDAS RELACIONADAS CON EL AHORRO DEL AGUA

El Ayuntamiento deberá asegurar la implantación de medidas de ahorro de agua en los proyectos de las nuevas edificaciones así como en el mantenimiento de la urbanización de los nuevos desarrollos. En este sentido se procurará:

1. Limitar en las zonas verdes la superficie a ocupar con céspedes tapizantes.
2. Uso de materiales que permitan el drenaje del agua, evitando superficies impermeables en los nuevos desarrollos
3. Instalación de sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.
4. La instalación de contadores individuales de agua para viviendas y locales.
5. Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares.
6. En caso de adoptarse una red independiente para el uso de aguas recicladas, se asegurará el riego de zonas verdes y baldeo de calles con esta agua. Del mismo modo, se preverán las reservas correspondientes dentro de las redes públicas.
7. Limitar la ocupación bajo rasante de los espacios libres y zonas verdes a fin de favorecer la recarga de acuíferos.

CAPÍTULO 19- MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO

Artículo 98 *Documentación*

Los proyectos técnicos de obras en las edificaciones deberán incluir las condiciones para el diseño energético de las mismas. En este sentido deberán incluir:

1. Relación de datos climáticos obtenidos de la estación meteorológica más próxima
2. Parámetros de confort climático y de confort acústico
3. Sistemas pasivos adoptados en el diseño para el aprovechamiento térmico y lumínico del edificio.

4. Justificación de aislamiento térmico y acústico del edificio y sus niveles de aislamiento.
5. Justificación de la demanda energética del edificio y de las mejoras adoptadas en el rendimiento de las instalaciones del mismo.
6. Disposición de instalación de captación de energía solar térmica para el Agua caliente sanitaria.
7. En las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica deberán disponerse elementos reductores del gasto tales como grifos con aireadores y luminarias de bajo consumo.

CAPÍTULO 20- MEDIDAS PARA EL CONTROL DE LOS RESIDUOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 99 **Residuos procedentes de la excavación**

Los residuos procedentes de excavación deberán minimizarse y reutilizarse en la propia obra para definir la nueva topografía del lugar. El proyecto técnico deberá contener una justificación cuantitativa de estos aspectos.

Artículo 100 **Separación de residuos**

Los residuos deberán separarse en obra diferenciando inertes, asimilables a urbanos y peligrosos. El proyecto técnico deberá presentar un plan de recogida selectiva de residuos donde se indique:

- El vertedero al que se llevarán los residuos que deberá ser el más próximo al objeto de reducir el impacto producido por el transporte de los vertidos a grandes distancias
- Una metodología del tratamiento de los residuos.
- Indicación de la localización de los contenedores de recogida selectiva en el interior del recinto de las obras.

Artículo 101 **Plan de Gestión de Residuos**

Será responsabilidad del constructor la separación y gestión de los residuos generados por la ejecución de las obras. Antes del inicio de las obras el constructor deberá presentar un plan de gestión de los residuos donde se indiquen las medidas de gestión y la relación de los gestores de residuos autorizados por la Comunidad de Madrid, que se ocuparan de la gestión de los mismos durante la ejecución de las obras. Así mismo, será necesario para la solicitud de la licencia de primera ocupación presentar ante el ayuntamiento justificante de la recogida de los residuos por gestor autorizado durante la ejecución de las obras.

Artículo 102 **Separación de residuos reutilizables**

En las obras de demolición parcial o total de edificaciones existentes será preceptiva la separación de residuos reutilizables tales como el aluminio, vidrio, hormigón, cerámica y posterior transporte a puntos de reciclaje.

CAPÍTULO 21- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE

Artículo 103 *Medidas mínimas de protección de la calidad del aire*

En la ejecución de las obras deberán cumplirse unas medidas mínimas de protección de la calidad del aire en orden a disminuir la emisión de partículas a la atmósfera. Las medidas de control deberán recogerse en el proyecto técnico que se presente para la obtención de la correspondiente licencia de obras.

A continuación, se relacionan las más generales, sin perjuicio de aquellas incluidas en las normativas sectoriales:

- Riego adecuado de los caminos de obra y zonas de trabajo
- Cubrición de la carga de los vehículos de transporte mediante toldos, con el fin de evitar el vuelo de materiales.
- Definición de plataformas de limpieza de vehículos, especialmente las ruedas, con el fin de evitar la deposición de finos en zonas de rodadura y viales
- Control de las emisiones de contaminantes atmosféricos, utilizando maquinaria compatible con la calidad ambiental, adoptándose como referencia las determinaciones establecidas por la Directiva 88/77/CEE para vehículos pesados y su correspondiente adaptación al progreso técnico

Artículo 104 *Purificadores*

En los proyectos de obras en las edificaciones que requieran licencia de obra, será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafetería.

CAPÍTULO 22- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

Artículo 105 *Generalidades*

En los proyectos de urbanización deberán consignarse las medidas tomadas para la protección del medio nocturno. Será de aplicación el CTE y como el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de alumbrado exterior, así como la legislación o normativa vigente en el momento de su aplicación

Artículo 106 *Alumbrado exterior*

Deberá justificarse la eficiencia energética de los alumbrados exteriores sin perjuicio de la seguridad de los usuarios, utilizando luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa que controlen apagado y encendido.

Artículo 107 *Tipos de alumbrado*

Se deberán evitar en alumbrados exteriores luminarias enfocadas hacia el cielo o las de globo, así mismo deberá minimizarse la intrusión luminosa en el entorno doméstico.

CAPÍTULO 23- MEDIDAS DE PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 108 *Generalidades*

Las redes de infraestructura del municipio, con carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, serán objeto de protecciones específicas, quedando sujetas a las normas generales de urbanización del presente volumen y la normativa específica sectorial.

Artículo 109 *Redes objeto de protección específica*

Serán objeto de protección específica la red de gas, la red de telecomunicaciones y telefonía, las redes eléctricas, la red de abastecimiento de agua y la red de saneamiento y depuración.

Artículo 110 *Protección de infraestructuras hidráulicas*

La definición de las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y de las Franjas de Protección (FP) a las conducciones básicas para el abastecimiento, según las normas del Canal de Isabel II, es la siguiente:

B.I.A., *Bandas de Infraestructura de Agua*: Son franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones (sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.)

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa el Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BI, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

F.P., *Bandas de Protección*: Son franjas de suelo de diez (10) metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Bandas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Artículo 111 *Protección de infraestructuras eléctricas*

Será de aplicación el Decreto 131/1997, y resto de la normativa vigente que le sea de aplicación.

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

Se deberá dar cumplimiento al Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas e instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Artículo 112 *Protección de infraestructuras de Gas*

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, así como en la normativa de las compañías suministradoras.

Artículo 113 *Evaluación de humos*

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

CAPÍTULO 24 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

Artículo 114 *Protección de los acuíferos*

Se deberá limitar la utilización de pavimentos impermeables en zonas verdes y espacios libres, públicos o privados.

En los Proyectos de Urbanización se adoptarán soluciones de pavimentos porosos en recorridos peatonales y aceras que permitan la permeabilidad al terreno.

Asimismo, se deberán estudiar el trazado de dichos recorridos a fin de evitar la erosión del terreno.

Se impedirá el vertido de cualquier contaminante en todo el municipio, especialmente en aquellas zonas con nivel freático más alto.

Se realizarán controles de las aguas subterráneas cuando se estén realizando actuaciones que supongan riesgo de contaminación para dichas aguas.

Artículo 115 *Protección de los cauces y cursos de agua*

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por RDL, de 20 de julio de 2001.

El objetivo de la protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones entrópicas.

Los desarrollos del planeamiento previsto por el Plan General, deberán tener en cuenta los siguientes condicionantes generales:

- En el caso de que las nuevas urbanizaciones se desarrollen sobre la zona de policía de los cauces, previamente a su autorización, será necesario delimitar la zona del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años que se

puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes, junto a los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido, se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

- Como norma general, los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 de dicho Reglamento.

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

El solicitante de la autorización de vertido será preferiblemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Según lo establecido en la legislación vigente, sobre las zonas de servidumbre y policía está condicionado el uso del suelo y las actividades que en ellas se desarrollen.
- Como criterio general, se mantendrán los cauces afectados de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización

o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del DPH la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea de carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del DPH, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del citado Reglamento, haciendo referencia tanto al estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo según se establece en la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- En el supuesto de pretenderse construir una Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera, las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en el caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de fecha 10 de julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, en la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias (BOE nº 179 de 28 de julio de 2006). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad cuando así lo demande el cumplimiento de Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

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

CAPÍTULO 25 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y LA ESCENA URBANA

Artículo 116 *Protección de las visualizaciones urbanas*

Con carácter general se protegerán las visualizaciones del casco urbano fundamentalmente teniendo en cuenta tres puntos de vista: las visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano, las visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano y las visualizaciones del núcleo urbano.

Artículo 117 Medidas de protección de las visualizaciones

Se prestará atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.

Se procederá a la protección específica de los objetos de visualización.

Se evitarán los impactos sobre la escena urbana derivados de la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas, y anuncios, especialmente en las zonas delimitadas como visualizaciones protegidas.

Artículo 118 Protección de la imagen urbana

Toda construcción deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación que le sea de aplicación.

La totalidad de las fachadas exteriores y cerramientos vistos, e incluso los taludes, testeros y zonas traseras, deberán ser tratados con calidad de terminación de obra.

No se permite la colocación de antenas de telefonía móvil que sean visibles en zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente, o cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo.

Artículo 119 Protección respecto a las señalizaciones de tráfico

Se prohíbe situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a no ser que se sea debidamente justificado por causa de problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Queda prohibido expresamente en las edificaciones sometidas a algún tipo de protección individual.

Artículo 120 Normas para la mejora urbana

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas zonas, plazas o calles a fin de conservar la armonía del conjunto.

Los propietarios de los edificios o solares localizados en estas zonas deberán someterse a ordenanza especial para poder modificar sus construcciones o edificar otras nuevas. Dichas ordenanzas serán aprobadas en cada caso, previos los requisitos reglamentarios.

CAPÍTULO 26- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS**Artículo 121 Legislación de aplicación**

Las vías pecuarias están sometidas a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 122 Tránsito en vías pecuarias

No discurrirán por el dominio público pecuario viales, ni se situarán rotondas, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley 8/1998 donde se prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito del motor no agrícola.

Artículo 123 Infraestructuras en vías pecuarias

No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.) siendo necesario solicitar al Organismo competente en materia de vías pecuarias, las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.

Artículo 124 Cruces con viales

Los cruces con viales rodados deberán estar autorizados por el Organismo competente en materia de vías pecuarias, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran, podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquín de piedra natural y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.

Artículo 125 Tratamiento de vías pecuarias

Las vías pecuarias que atraviesan los ámbitos o las colindantes serán acondicionadas como parques lineales constituidos por un pase no superior a 1,5 metros de ancho, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granito, granitos, pizarra o cualquier otra piedra natural. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada, preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura, y se les aplicará al menos siete riegos durante los siete primeros años de plantación, cinco de ellos durante el periodo estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

Artículo 126 Vallado de parcelas colindantes con vías pecuarias

El vallado de las parcelas que colinden con una vía pecuaria precisan, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de la delimitación por parte del Organismo correspondiente a vías pecuarias.

Artículo 127 Explotación minera de vías pecuarias

De acuerdo al artículo 43 de la citada Ley 8/1998, está expresamente prohibido en el dominio público pecuario la extracción de áridos, rocas y gravas. En consecuencia, el dominio público pecuario quedará totalmente fuera de la explotación minera de gravas, incluidos los accesos. Teniendo en cuenta que sobre la vía pecuaria, de acuerdo con la Ley 8/1998, se desarrollan usos de senderismo, cicloturismo y cabalgada, usos incompatibles con el tránsito propio de una explotación minera, para evitar los accidentes que pudieran ocurrir, es necesario establecer un perímetro de seguridad en el frente de la extracción con la vía pecuaria de al menos 30 metros desde el límite exterior del dominio público pecuario. Igualmente, es necesario el vallado del perímetro para evitar los accidentes ligados a los usos prioritarios, compatibles y complementarios, definidos por la legislación de vías pecuarias, así como la instalación en él de una pantalla vegetal constituida por una plantación arbórea.

TÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

CAPÍTULO 27- OBJETO Y ALCANCE

Artículo 128 **Determinaciones básicas**

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en el Planeamiento Urbanístico, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

Dada la imposibilidad de la determinación exhaustiva de los restos existentes hasta su definitivo descubrimiento, lo establecido en las presentes normas para las áreas de interés localizadas no debe ser considerado inmutable ya que se encuentra abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme a futuras investigaciones de los restos arqueológicos que vayan aflorando.

Artículo 129 **Protección del patrimonio arqueológico y cultural**

Tanto los terrenos incoados como BIC, como el correspondiente a los yacimientos arqueológicos, se protegerán en función de los trabajos arqueológicos realizados en base a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

La protección del patrimonio se articula a través del Catálogo de Bienes Protegidos, que forma parte del Plan General.

Artículo 130 **Áreas de interés localizadas**

Dada la imposibilidad de la determinación exhaustiva de los restos existentes hasta su definitivo descubrimiento, lo establecido en las presentes normas para las áreas de interés localizadas no debe ser considerado inmutable ya que se encuentra abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme a futuras investigaciones de los restos arqueológicos que vayan aflorando.

Artículo 131 **Actuaciones necesitadas de intervención arqueológica**

Todas las actuaciones en BIC, BIP y en Yacimientos arqueológicos precisarán de intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que requieran movimientos de tierra con afección al subsuelo, como las que estando a cota sobresuelo puedan afectar a elementos de interés histórico que necesiten valoración previa con metodología arqueológica.

Artículo 132 **Obras que afecten al patrimonio arqueológico**

Los restos arqueológicos quedarán protegidos íntegramente, no permitiéndose obras que supongan la alteración o remoción de los mismos, salvo aquellas que se encaminen a la excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y, eventualmente, musealización.

La administración competente en materia de protección del patrimonio histórico podrá autorizar de manera excepcional construcciones sobre la rasante del terreno que generen la menor incidencia posible sobre los restos. En cualquier caso, con carácter previo a la redacción de planes y/o proyectos, será preceptiva la realización de la intervención arqueológica de excavación que delimite y defina de manera precisa los bienes

arqueológicos, con el fin de asegurar la compatibilidad de las iniciativas con la protección del Patrimonio.

CAPÍTULO 28 NORMAS COMUNES EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiéndose por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

CAPÍTULO 29 DISCIPLINA

El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 201 y 204 de la Ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación lo establecido en la legislación sobre Protección del patrimonio histórico vigente.

TÍTULO 6. RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 30 OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo 133 **Objeto**

El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las características con que son susceptibles de ser diferenciados.

La asignación de los usos se realiza para el suelo urbano, con carácter pormenorizado salvo para aquellas zonas cuya ordenación aparezca remitida a instrumentos de planeamiento, y para el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

Artículo 134 **Aplicación**

Las condiciones de los usos serán de aplicación a las áreas reguladas por una zona urbanística u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que se establecen en el Plan General.

Las condiciones de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos que se regulan en este artículo.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

CAPÍTULO 31 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 135 **Según su naturaleza**

Los usos se clasifican en función de su naturaleza correspondiéndose con la función intrínseca determinante del destino urbanístico de los suelos.

- a) Uso residencial
- b) Uso industrial
- c) Uso terciario
- d) Uso hotelero
- e) Uso zona verde
- f) Uso dotacional
- g) Uso infraestructura
- h) Uso garaje-aparcamiento
- i) Uso servicios

Artículo 136 **Según el grado de detalle**

Los usos se clasifican en función de su grado de detalle en:

1. Globales
2. Pormenorizados

Artículo 137 Según su interrelación

Los usos se clasifican por su régimen de interrelación en las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado

Uso característico. Es el predominante en el espacio de suelo considerado, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo de aprovechamientos.

Uso principal. Es aquel que predomina en el espacio de suelo considerado, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Usos compatibles. Son usos que complementan el conjunto de los usos principales o característicos de los ámbitos de ordenación. No deberán superar el 40% de la superficie útil total.

Uso alternativo. Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación que pueden sustituir parcial o completamente al uso principal o uso característico.

Usos prohibidos. Son los usos no admitidos de forma expresa por el Plan General o el planeamiento de desarrollo. 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 clasificación de los usos según su naturaleza.

Artículo 138 Coexistencia de usos en un edificio

En el caso de coexistencia de usos en un mismo edificio se dividen en:

Uso principal. Es aquel que presenta mayor porcentaje de superficie útil del edificio.

Uso secundario. Aquél que no reúne la condición anterior.

CAPÍTULO 32 USO RESIDENCIAL**Artículo 139 Definición y categorías**

Se define como el uso destinado al alojamiento de personas. Se establecen las siguientes categorías:

Vivienda, residencia comunitaria y hospedaje.

- a) Vivienda. La que está destinada al alojamiento permanente de personas.

Según la tipología se distinguen los siguientes tipos:

Residencial multifamiliar, residencial unifamiliar aislada, residencial unifamiliar agrupada y Conjuntos Integrados.

Se entiende por Conjunto Integrado con aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de manera que sobre una de las partes se localiza el edificio y la otra se integra en una zona común en proindiviso con otras parcelas. Ambas partes quedan adscritas de maneras inseparables, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad.

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones se distinguen dos tipos:

Vivienda libre y vivienda de protección pública.

- b) Residencia comunitaria. La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

Artículo 140 **Condiciones de las viviendas**

- a) Vivienda exterior. Todas las viviendas reunirán la condición de exterior para lo cual deberán cumplir las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial de aplicación.

Así mismo, deberán dar frente a la vía pública en al menos una pieza habitable, espacio libre público o espacio libre privado que cumpla las condiciones de accesibilidad y seguridad.

- b) Vivienda mínima. Es aquella que cuenta con salón-comedor, cocina, dormitorio y baño y cuya superficie útil sea como mínimo de cuarenta (40) metros cuadrados. No incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios de altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

- c) Programa de vivienda.

Las piezas que compongan una vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo la cocina, aseo, vestíbulo, pasillo y tendedero.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

1. La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación y deberá ser exclusiva por vivienda.
2. Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros.
3. Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva. Esta exención en el cómputo de edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

4. Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:
 - Que estén situados en plantas bajo rasante.
 - El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
 - El número máximo de trasteros será uno por vivienda.

- La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.
 - La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles.
 - Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.
 - Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en la normativa sectorial de aplicación.
5. Altura libre de piso se establece como mínimo en doscientos cincuenta (250) metros.
 6. Puerta de acceso de dimensiones mínimas doscientos tres (203) centímetros de alto y ochenta y cinco (85) centímetros de ancho.
 7. Puerta interiores de dimensiones mínimas doscientos tres (203) centímetros de alto y setenta y cinco (75) centímetros de ancho.

d) Condiciones de ventilación e iluminación.

Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al quince (15) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.

Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

Las piezas no habitables podrán resolver su ventilación de forma natural directa, conducida o forzada.

Ninguna vivienda tendrá piezas habitables en plantas inferiores a la baja, salvo en vivienda unifamiliar que podrán admitirse en la planta inmediatamente inferior a la baja si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural.

Artículo 141 Condiciones de la residencia comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie útil total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación las correspondientes a los edificios y locales destinados al hospedaje. En cualquier caso deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación en materia de incendios y accesibilidad.

Artículo 142 Condiciones del hospedaje

Las actividades comprendidas en esta categoría de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Artículo 143 Condiciones de los Conjuntos Integrados

Las calles que discurran en el interior de estos conjuntos tienen el carácter de viario privado de uso común y computarán dentro de la parcela mínima con la parte proporcional de aprovechamiento. Su diseño será libre siempre y cuando garantice el ancho mínimo de cinco (5) metros cuando tengan el uso de tráfico rodado para acceso de servicios de

emergencia. En este caso, deberá cumplir además con el resto de condiciones que puedan requerir dichos servicios.

En caso de que existan garajes comunes, sus accesos rodados y peatonales se resolverán garantizando el cumplimiento de la normativa de incendios vigente.

En cuanto a sus retranqueos, se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo, definidas por la ordenanza de aplicación, respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto respecto a alineación oficial como a linderos.

CAPÍTULO 33 USO INDUSTRIAL

Artículo 144 **Definición y categorías**

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos materiales y áreas de exposición afectas a la instalación industrial así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. Se prohíbe expresamente la industria altamente contaminante.

- a) Industria en general: Aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial.
- b) Talleres artesanales: Son las actividades correspondientes a la elaboración artesanal o artística de productos tales como:
 - o Transformación de alimentos: elaboración de pan, vino, bizcocho, queso, galletas, pizza, mermeladas, membrillo etc.
 - o Elaboración artesanal de productos con papel, arcilla, adobe, cerámica, carpintería, cestería, telares, perfumes, colonias, sales y sacos de olor, tinte de ropa
 - o Artes plásticas que incluyen pintura, escultura, cerámica, madera, mosaicos, esmaltes, restauración de antigüedades, joyería creativa, juguetes artesanales.
- c) Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.
- d) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Artículo 145 **Condiciones de aplicación**

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

CAPÍTULO 34 USO TERCIARIO

Artículo 146 **Definición y categorías**

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

- a) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- Pequeño comercio (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Grandes superficies comerciales (Tercera): En el resto de los supuestos.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso comercio es compatible.

- b) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.
- Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las zonas urbanísticas u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
 - Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.

En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado a) anterior.

- c) Terciario recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
 - Restauración: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.
 - Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.
- d) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

2. Condiciones de aplicación

Comercial y oficinas: Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente

Terciario recreativo y otros servicios terciarios: Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Prevención de Incendios y Accesibilidad.

CAPÍTULO 35 USO HOTELERO Y HOSPEDAJE

Artículo 147 **Definición y categorías**

Se define como el uso destinado al alojamiento temporal de personas. Se establecen las siguientes categorías:

Apartamentos turísticos, alojamientos turísticos, hoteles y hostales.

- a) Apartamentos turísticos. Son establecimientos extrahoteleros correspondientes a los bloques o conjuntos de apartamentos, los conjuntos de villas, chales, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos. Se entiende por bloque el edificio o edificios integrados por apartamentos que se ofrezcan en su totalidad bajo una sola unidad empresarial de explotación. Se entiende por conjunto el agregado de apartamentos turísticos situados en uno o varios edificios, y/o de

bungalós, villas, chalets o similares, que se ofrezcan como alojamientos turísticos bajo una sola unidad empresarial de explotación.

- b) Alojamientos turísticos. Son establecimientos extra hoteleros correspondientes a posadas rurales, albergues, campamentos y unidades aisladas de bungalós, villas, chalets, apartamentos o establecimientos similares destinados a proporcionar habitación o residencia a las personas en épocas, zonas o situaciones turísticas.
- c) Hoteles
- d) Hostales

Artículo 148 **Condiciones generales**

Las actividades comprendidas en esta categoría de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Para la apertura y funcionamiento de los apartamentos turísticos será requisito previo su clasificación por la Administración mediante reconocimiento formal de sus características y categorías, a tenor de las condiciones establecidas reglamentariamente.

CAPÍTULO 36 USO ZONA VERDE

Artículo 149 **Definición y categorías**

Corresponde a las áreas ajardinadas, plantaciones y parques, destinadas al reposo y esparcimiento donde posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados.

Artículo 150 **Condiciones particulares del uso zonas verdes**

Las zonas de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de uso deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 15% de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Artículo 151 **Disposición y diseño**

La disposición y diseño de las zonas verdes deberá propiciar la integración paisajística, para ello:

Se deberán tratar como áreas de ocio sin vinculación a elementos lineales de protección de infraestructuras.

Se evitará la colocación de pavimentos rígidos continuos.

Artículo 152 **Usos compatibles**

Las zonas verdes de superficie superior a 5000 m² podrán disponer de instalaciones de uso deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 15% de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Las zonas verdes de superficie superior a 5 Ha podrán disponer de instalaciones de equipamiento deportivo y cultural con edificación siempre que no se ocupe más del 1% de la superficie de la zona verde, con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de 9m., medidos a partir de la rasante del terreno. Su implantación requerirá informe del órgano municipal competente.

CAPÍTULO 37 USO DOTACIONAL

Artículo 153 **Definición y categorías**

Se define como el uso que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo y bienestar, proporcionar servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento. Pueden ser públicos o privados.

Se distinguen las siguientes categorías:

Equipamiento. Corresponde a las dotaciones destinadas a servicios educativos, asistenciales, religiosos, administrativos, culturales y socio-sanitarios.

Deportivo. Corresponde a las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico.

Servicios funerarios. Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

Artículo 154 **Condiciones particulares del uso equipamiento**

La superficie mínima de parcela para las áreas en desarrollo será de quinientos (500) metros cuadrados, en las parcelas calificadas por el Plan General será la propia parcela.

Las condiciones de tipología edificatoria y posición de la edificación en la parcela, son libres, debiéndose justificar con la norma sectorial aplicable al equipamiento.

En cuanto a las condiciones de ocupación y edificabilidad se podrá optar por la aplicación de los parámetros establecidos en la ordenanza de la zona urbanística colindante.

Excepcionalmente se podrá incrementar la edificabilidad y la ocupación establecida en la zona urbanística de referencia, justificando su necesidad por las condiciones específicas del equipamiento previsto.

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

Artículo 155 **Condiciones particulares del uso deportivo**

La superficie mínima de parcela para las áreas en desarrollo será de quinientos (500) metros cuadrados, en las parcelas calificadas por el Plan General será la propia parcela.

En cuanto a los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la zona urbanística en que se ubique o la ordenanza del ámbito de actuación en que se integre.

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

CAPÍTULO 38 USO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 156 **Definición y categorías**

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Comunicaciones
- b) Asistencia de carreteras
- c) Gestión de residuos
- d) Energéticas

Artículo 157 **Comunicaciones**

1. Definición y categorías. Se define como los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Se distinguen por su jerarquía: infraestructura viaria de la red pública supramunicipal, general y local.

El espacio de la red viaria se subdivide en las siguientes categorías

- a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b) Área estancial: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.
 - d) Aparcamiento: Se entiende como aparcamiento el espacio destinado al estacionamiento de vehículos.
2. En suelo urbanizable sectorizado, las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará a lo establecido las presentes Normas.

3. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano, salvo en los planeamientos de desarrollo que su tramitación cuente con aprobación inicial con anterioridad a la aprobación del Plan General, serán:

- a) Para la infraestructura viaria perteneciente a la red general:
 - Anchura mínima: dieciséis (16) metros entre alineaciones.
 - Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros. En cualquier caso, se garantizará el recorrido accesible.

Esta dimensión puede reducirse, en cuyo caso se resolverá la diferencia de tránsitos al mismo nivel y, en cualquier caso, se garantizará el recorrido accesible con legalmente establecido.

- b) Para infraestructura viaria perteneciente a la red local:

- Anchura mínima: diez (10) metros entre alineaciones.

Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos (2) metros. Esta dimensión puede reducirse, en cuyo caso se resolverá la diferencia de tránsitos al mismo nivel y, en cualquier caso, se garantizará el recorrido accesible con legalmente establecido.

Admitiéndose el diseño de viarios de coexistencia.

- c) No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

4. Accesos rodados desde las propiedades colindantes

En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria supramunicipal y general.

Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria general. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (25) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:

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

Artículo 158 **Asistencia de carreteras**

1. Definición y categorías. Edificaciones destinadas a servicios de asistencia en carreteras como son los talleres para reparación de vehículos.
2. Las condiciones de tipología edificatoria y posición de la edificación en la parcela, así como, las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las determinadas por la zona urbanística correspondiente.
3. Se permitirá la construcción de una vivienda vinculada a la actividad.

Artículo 159 **Gestión de residuos**

1. Definición y categorías. Espacios sobre los que se efectúa la recogida y tratamiento de los residuos sólidos.

Los residuos se clasifican en:

Residuos domiciliarios: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras.

Residuos clínicos e infecciosos

Muebles y enseres viejos

Vehículos abandonados

Animales muertos

Residuos industriales: Aquellos que por sus características no pueden ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

Residuos tóxicos y peligrosos: Aquellos así clasificados según la Legislación Vigente.

2. La delimitación precisa de áreas aptas para residuos en función de las necesidades de vertido, corresponde a los departamentos municipales competentes.
3. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos de tierras y de tierras y escombros se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos de las Normas para estas áreas, o del planeamiento de desarrollo.
4. La nueva implantación de vertederos de residuos se someterá a los procedimientos establecidos por la legislación vigente de la Comunidad Autónoma de Madrid.
5. La superficie mínima para los usos contemplados en los apartados precedentes será de cinco (5) hectáreas.
6. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años.

Artículo 160 **Energética**

1. Definición y categorías. Se define como dotación destinada a la prestación de servicios de abastecimiento energético. Se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Instalaciones que desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico
 - b) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

Artículo 161 **Condiciones específicas para las instalaciones de abastecimiento y saneamiento**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

Artículo 162 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos

1. Condiciones particulares:
 - a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las zonas urbanísticas y del articulado en los planeamientos de desarrollo.
 - b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas destinadas a Servicios Públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas.
 - c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.
2. Condiciones para la nueva edificación:
 - a) Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados.
 - b) Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, 0,25 metros cuadrados por metro cuadrado, y 0.10 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

CAPÍTULO 39 USO GARAJE APARCAMIENTO

Artículo 163 Definición y categorías

Se define como el uso que sirve para el estacionamiento de vehículos. Los aparcamientos en edificio exclusivo podrán implantarse en las parcelas calificadas como infraestructuras, equipamiento / servicios urbanos y bajo los suelos clasificados como vía pública o zona verde, siempre y cuando en superficie se mantenga el uso establecido por el planeamiento.

Además de en las presentes Normas, el uso aparcamiento aparece definido mediante Ordenanza Municipal.

Se distinguen los siguientes:

- Aparcamiento público. Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

1. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
2. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destina que el planeamiento fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
3. La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

En cualquier caso, los aparcamientos públicos de iniciativa no municipal, requerirán previamente la concesión de licencia e informe favorable de los servicios técnicos competentes.

- Aparcamiento privado. Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

Artículo 164 Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 165 Condiciones particulares para el uso garaje aparcamiento

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público.

Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.
- c) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.
- d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.
- e) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.
- f) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

Vial de sentido único de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

- Vial de sentido alternativo de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- Vial con dos sentidos diferenciados uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

- a) En los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos distintos, siempre que las puertas que den al mismo sean de la resistencia al fuego obligada por normativa aplicable y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros; en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
- b) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
- c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

Las rampas no sobrepasaran el 16 por 100 de pendiente en tramos rectos y el 12 por 100 en tramos curvos medidos en su línea directriz.

En salidas directas a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de tres (3) metros de longitud con pendiente inferior al 2 por 100 ubicado en el interior del edificio.

La altura libre de piso no será inferior a doscientos quince (215) centímetros. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

TÍTULO 7. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO 40 CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

Artículo 166 **Parcela mínima**

Es la superficie que en la zona urbanística o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Artículo 167 **Parcela edificable**

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales o límites de afección de infraestructuras.

Artículo 168 **Solar**

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano que formado parte de la trama urbana cuenten con acceso desde la vía pública y servicios urbanos, según las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente.

Artículo 169 **Linderos**

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

- a) Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.
- b) En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.
- c) En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

Artículo 170 **Alineación oficial, exterior o pública**

- a) Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa el dominio público del privado. Es también la línea a partir de la cual se medirán los retranqueos, en caso de estar permitidos en su zona de ordenanza.
- b) En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
- c) La edificación, en caso de no existir retranqueo, deberá alinearse a las alineaciones oficiales, o a las alineaciones interiores obligatorias, en caso de estar definidas.
- d) Tanto las alineaciones oficiales como las alineaciones interiores obligatorias se encuentran determinadas en el Plano de Ordenación correspondiente.

CAPÍTULO 41 CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 171 **Aplicación**

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 172 Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

- a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento de desarrollo, como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora y edificatoria.
- c) Cota de origen y referencia: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 173 Separación a linderos

- a) Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.
- b) Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la zona urbanística u ordenanza particular de aplicación, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.
- c) En las zonas de separación a linderos, se admiten aparcamiento, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.

Artículo 174 Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la zona urbanística, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 7.2.3.

Artículo 175 Fondo edificable

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

Artículo 176 Separación entre edificios

- a) Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.
- b) Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.
- c) Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

Artículo 177 *Área de movimiento de la edificación*

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 178 *Adosamiento a linderos*

En la zona urbanística correspondiente a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

- a) Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la zona urbanística u ordenanza particular de las áreas de planeamiento.
- b) Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
- c) Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

CAPÍTULO 42 - CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Artículo 179 *Superficie ocupable*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.
4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

Artículo 180 *Superficie ocupada*

- a) Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.
- La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante.
 - La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la zona urbanística, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.
- b) Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la zona urbanística, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

Artículo 181 **Coeficiente de ocupación**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este el valor que sea de aplicación.

Artículo 182 **Superficie libre de parcela**

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 43- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 183 **Superficie edificada por planta**

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, **excluida** de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las zonas urbanísticas o condiciones particulares de los usos:

- a) Los soportales, los entresijos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - En planta baja
 - Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:
 - En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - En tipologías de edificación en manzana cerrada, o edificación en bloques abiertos o pareada con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.

- En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.
- c) En plantas baja y bajo rasante, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
- d) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- e) Los huecos de aparatos elevadores.
- f) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si incluye preinstalación de aire acondicionado.
- g) Los trasteros hasta un máximo de seis (6) metros.

En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje-aparcamiento.

En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.

Artículo 184 Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 185 Superficie edificable o edificabilidad

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) Una cantidad concreta.

Artículo 186 Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

- b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO 44- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 187 **Sólido capaz**

Es el volumen, definido en el planeamiento o zona urbanística, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados

Artículo 188 **Altura del edificio**

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Artículo 189 **Referencias altimétricas de los edificios**

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 7.2.2. Y se distinguen las siguientes

1. Nivel de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.
2. Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existen, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

Artículo 190 **Altura en número de plantas**

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen incluida la planta baja.

Artículo 191 **Medición de la altura de la edificación**

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.
- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a ocho (8) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a

ocho (8) metros y siempre superior a cinco (5) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

- e) Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
- f) En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.
- g) En parcelas con lindero posterior a menos de doce metros del lindero frontal se estará a lo dispuesto en el apartado f).
- h) En parcelas con frentes a calles opuestas, refiriéndonos a aquellas con trazados no confluyentes, la altura de la edificación se medirá en cada fachada del modo descrito en el apartado a) y deberá mantenerse en el punto medio de la línea que une los puntos medios de las rasantes de la acera de ambas calles.
- i) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Artículo 192 **Altura de piso**

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

Artículo 193 **Altura libre de piso**

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre mínima de pisos será de 250 centímetros, salvo otras condiciones establecidas por ordenanzas particulares y normativas sectoriales.

Artículo 194 **Altura de cumbrera**

Es la altura medida desde la cara superior del forjado horizontal de techo de la última planta del edificio, o en su defecto, la línea horizontal que señala la altura máxima del edificio, y el punto más alto que alcanza cualquiera de los faldones que configuran la cubierta inclinada, medido en la cara superior del tablero.

Artículo 195 **Cota de planta de piso**

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 196 **Planta**

1. Planta baja. Aquella que se encuentra situada entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más / menos cien centímetros de la misma, medidos en el punto medio del lindero frontal.

En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, la cota de nivel de implantación de la planta baja se situará más / menos cien centímetros respecto del lindero inferior.

2. Plantas inferiores a la baja. Aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja, tienen la consideración de plantas bajo rasante.
3. Planta de piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 197 *Salientes o vuelos en fachadas*

Aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

Balcón. Es el saliente que se prolonga desde la estancia a la que sirve y sobresale de la fachada no más de 50 cm y no supera un ancho de 140 cm

Terraza. Son salientes cerrados por dos de sus lados que superan las dimensiones de los balcones.

Cornisa o alero. Saliente de cubierta a lo largo de toda la fachada que no podrá superar los 80 cm.

CAPÍTULO 45 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

Artículo 198 *Pieza habitable*

Recinto independiente de un edificio que reúne las condiciones para desarrollar actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 199 *Espacio bajo cubierta*

Espacio libre que queda entre los faldones de una cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta del edificio, denominado también cámara de aire. El conjunto de un forjado aislado, una cubierta impermeabilizada y una cámara de aire ventilada constituye lo que tradicionalmente se ha denominado cubierta fría. Estos tres elementos deberán destinarse a regular el comportamiento higrotérmico del edificio. Por lo tanto, en el espacio bajo cubierta no se permite ningún uso, aunque podrá alojar las instalaciones generales del edificio. Todo lo anterior no impide que la última planta del edificio pueda cerrarse con una cubierta caliente inclinada. En ambos casos, cubierta inclinada caliente o fría, deberá cumplirse con las limitaciones geométricas establecidas por la ordenanza de aplicación de las normas y en ningún caso podrán dar lugar a una planta más de edificación.

Se permite el uso de trastero en el espacio bajo cubierta, siempre y cuando su acceso se realice de manera independiente desde el núcleo de comunicaciones del edificio.

Artículo 200 *Locales*

Conjunto de piezas destinadas a una misma actividad.

Artículo 201 *Ventilación e iluminación de piezas y locales*

La ventilación podrá resolverse de forma natural directa, natural conducida o forzada. La iluminación podrá resolverse de forma natural directa o con sistemas propios de alumbrado.

Artículo 202 *Piezas habitables en plantas inferiores a la baja*

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables, adscritas al uso residencial, solo podrán efectuarse en las condiciones que se establecen en el Título 6, artículo 6.3.2.d) de estas Normas.

Artículo 203 Patios

Espacio no edificado delimitado por las fachadas de los edificios. Atendiendo a su situación en los edificios se distinguen los siguientes tipos:

Patio de parcela, es aquel situado en el interior o en el perímetro de la edificación.

Patio de manzana, es aquel configurado por varias edificaciones de parcelas colindantes.

Artículo 204 Anchura de patios

Es la distancia entre paramentos opuestos, su medida mínima no podrá ser ocupada por cuerpos salientes.

Artículo 205 Altura de patios

La altura (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos y ventilación a las fachadas del mismo.

Artículo 206 Dimensiones de patios de parcela cerrados

La dimensión de cualquier lado de patio al que recaigan piezas habitables será de H/3, con un mínimo de 300 centímetros.

CAPÍTULO 46 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 207 Definición

Son las que se imponen a la edificación con el fin de preservar la calidad de la imagen urbana.

Artículo 208 Aplicación

Son de aplicación en toda actividad sujeta a licencia municipal.

Artículo 209 Salvaguarda de la estética urbana

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su mejora corresponden al Ayuntamiento por lo que cualquier actuación deberá ajustarse al criterio que mantenga. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar actuaciones inconvenientes para la imagen de la ciudad.

Artículo 210 Condiciones generales

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento, evacuación, podrá sobresalir más de 30 cm del plano de fachada. Para la colocación de cualquier aparato deberá hacerse un estudio de integración en la fachada.

Se prohíbe la construcción de marquesinas cuando invadan el espacio público.

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros con ningún elemento, ni siquiera de protección o decoración.

Los toldos móviles estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de 225 centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera ni sobrepasar los 3 metros.

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a esta de 10 centímetros, una altura máxima de 80 centímetros y estarán situados por encima del dintel de los huecos de fachada en planta baja.

Son los anuncios normales al plano de fachada, estarán situados a una altura mínima sobre el plano de rasante de 225 centímetros, su dimensión vertical no será mayor de 80 centímetros.

Las medianeras que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y características que las fachadas o con otros de suficiente calidad.

Artículo 211 **Ordenanza Municipal**

Las condiciones estéticas podrán modificarse y tomar mayor definición a través de Ordenanza Municipal.

TÍTULO 8. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 47- ALCANCE

El ámbito de aplicación de estas normas serán las correspondientes a todas las obras que se realicen en los espacios públicos o formen parte de redes de infraestructuras.

Asimismo, serán de aplicación en aquellos viales que aun siendo de propiedad privada, su uso sea público.

CAPÍTULO 48- CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

Artículo 212 **Introducción**

El planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del presente Plan General, que afecte a las carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe. Así mismo, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la citada Dirección General.

Artículo 213 **Adecuación a la topografía**

El trazado del viario deberá adecuarse a la topografía evitando fuertes movimientos de tierra que afecten sustancialmente al relieve original.

Artículo 214 **Utilización de vías públicas**

La utilización de las vías públicas se regula a través de la ordenanza particular establecida en las presentes normas.

Artículo 215 **Diseño de la red viaria**

La red viaria se diseñará en función del tránsito previsto y de su diferenciación del tránsito peatonal y rodado. Con carácter general, en las vías secundarias y de distribución interior, se priorizará al peatón.

Artículo 216 **Viarío con separación de tránsito**

Se distingue el viario principal, viario secundario o de distribución. Con carácter general, el viario principal contará con una sección mínima entre alineaciones de 10 metros y el viario secundario con una sección mínima de 8 metros. Las calles de distribución interior tendrán una sección mínima de 6 metros.

No obstante lo anterior, con carácter excepcional y siempre que sea técnicamente justificado, estas secciones podrán reducirse.

Las dimensiones y características de los itinerarios peatonales deberán cumplir las determinaciones fijadas por la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Con carácter general, se producirá un desnivel entre acera y calzada para diferenciar los tránsitos a excepción de las calles de distribución interior, que podrán ser ejecutadas al mismo nivel.

Artículo 217 *Viario sin diferenciación de tránsito*

Son aquellas en las que no aparece diferenciado el tránsito peatonal del rodado, y se denominan calles de coexistencia.

La sección mínima de estas calles será de 5 metros entre alineaciones, con el fin de garantizar la accesibilidad a vehículos de emergencia.

Las entradas en las áreas de coexistencia serán señalizadas horizontalmente, pudiendo ser a través de cambio de color, tratamiento, texturas o con diferenciación de materiales en su pavimentación.

Artículo 218 *Viario y sendas peatonales*

Deberán cumplir con las características y dimensiones establecidas en la legislación de accesibilidad vigente.

Artículo 219 *Elementos vegetales*

La red viaria puede incorporar en su diseño la localización de pequeñas zonas destinadas a la vegetación y/o arbolado.

Preferentemente y cuando la sección de la acera lo permita, se incorporará en su diseño la vegetación o arbolado. En caso de prever alcorques, estos tendrán una anchura o diámetro mínimo de 1 metro, y la separación entre ellos se concretará en función de la especie arbórea que se prevea plantar.

Artículo 220 *Pavimentos y acabados*

Los pavimentos, firmes y acabados previstos deberán justificarse en base a la legislación y normativa de aplicación en el momento de la elaboración del correspondiente proyecto.

CAPÍTULO 49- CONDICIONES PARA EL DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 221 *Alternancia de especies*

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Artículo 222 *Selección de especies*

Para las zonas verdes se seleccionará vegetación arbórea y arbustiva con especies autóctonas correspondientes a la serie climática del municipio o con especies rusticas de bajo mantenimiento capaces de soportar condiciones temporales de sequía. El ajardinamiento deberá evitar el uso del césped.

CAPÍTULO 50- CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE RIEGO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Artículo 223 Colocación de bocas de riego para baldeo

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego para baldeo de calles conectados a la red de agua potable.

Artículo 224 Reutilización de agua para riego

En los nuevos ámbitos de desarrollo, será obligatorio proponer redes de riego con agua reutilizada, con las condiciones de diseño fijadas por el Canal de Isabel II Gestión.

Los proyectos de redes de reutilización con agua regenerada deberán ser remitidos al Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de utilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II Gestión.

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

Los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de consumo humano, deberán remitirse al Canal de Isabel II Gestión para su aprobación. De acuerdo con las normas para redes de abastecimiento de agua de Canal de Isabel II Gestión, el agua para riego de parques con una superficie bruta superior a 1,5 Ha debe obtenerse de fuentes alternativas distintas a la red de consumo humano.

CAPÍTULO 51 CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Artículo 225 Normativa

Se ajustará tanto a la Normativa como a las indicaciones del Canal de Isabel II Gestión, así como a las normas establecidas por el Ayuntamiento. Será de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua del Canal de Isabel II Gestión.

Artículo 226 Trazado

La red de distribución de agua se realizará siguiendo un trazado en malla que garantice el abastecimiento a todos los puntos de la red y discurrirá enterrado bajo acera de la red viaria o por los espacios libres. Los cruces de calzada irán debidamente protegidos.

Artículo 227 Diseño

En el diseño de las redes urbanas y de las redes interiores de edificación se deberán tomar las medidas necesarias tendentes a conseguir un ahorro energético efectivo, que deberá justificarse en el correspondiente proyecto técnico.

Artículo 228 **Dotaciones**

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

CAPÍTULO 52 CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO

Artículo 229 **Tipo de red**

Las redes de saneamiento previstas para los nuevos desarrollos del suelo urbano y urbanizable deberán ser separativas cumpliendo lo establecido en las Normas del Canal de Isabel II, las Normas de la Agencia de Medio Ambiente y el Decreto 170/1.998 de 1 de octubre sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

En caso de que fuera técnicamente inviable deberá aportarse documentación justificativa en los planes de desarrollo.

Artículo 230 **Normativa**

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc. Será de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua del Canal de Isabel II Gestión.

Artículo 231 **Caudal**

En redes de saneamiento separativas, no se deberá incorporar a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas negras.

Artículo 232 **Red separativa**

El Ayuntamiento garantizará la completa separación de la red de aguas pluviales estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales no previstas a la red de pluviales, como la incorporación de aguas residuales no previstas a la red de aguas residuales, y estableciendo asimismo las medidas que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

Artículo 233 **Red unitaria**

En el caso de que sea necesario proyectar alguna red unitaria, no se podrá incorporar a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación, por lo que se deberán adecuar los aliviaderos existentes en la red de saneamiento.

Artículo 234 **Legislación**

Los vertidos líquidos deberán cumplir el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como, en caso de vertido

a terreno o cauce público, la preceptiva autorización a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 235 **Vertidos industriales**

Los vertidos Industriales deberán cumplir la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la CAM.

Artículo 236 **Pozos de registro**

Se dispondrá un pozo de registro en cada esquina de cruce de calle y uno cada 30 m aproximadamente, salvo casos excepcionales, en los cuales no superará la distancia entre ellos de 50 m.

CAPÍTULO 53 INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Artículo 237 **Definición de pasillos**

Se deberán definir pasillos para las redes de energía eléctrica que garanticen la inexistencia de edificaciones y la imposibilidad de nuevas implantaciones.

Artículo 238 **Legislación de aplicación**

En la redacción de los planes de desarrollo del Plan General se deberá tomar medidas que garanticen el cumplimiento de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE nº 139, de 9 de junio de 2014).

Asimismo, se cumplirá el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Artículo 239 **Reserva de suelos**

Deberán reservarse suelos para la localización de los centros de transformación que deberán disponerse enterrados y estar dotados de las medidas necesarias de seguridad y accesibilidad.

CAPÍTULO 54 REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Artículo 240 **Legislación de aplicación**

La legislación aplicable será la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Comunicaciones, así como lo dispuesto en el CTE, o normativa que pueda sustituirlas.

Artículo 241 **Integración paisajística**

Los proyectos técnicos de implantación de antenas de telefonía móvil deberán acompañarse de un estudio de integración paisajística de las mismas.

TÍTULO 9. ZONAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO. NORMAS PARTICULARES

Artículo 242 **Introducción**

Las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada o zonas de ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con el resto de determinaciones anteriores aplicables a los suelos urbanos consolidados, las actuaciones aisladas que se produzcan en el mismo.

Artículo 243 **Zonas de ordenanza**

En su conjunto el Plan General define siete zonas de ordenanza, las cuales tienen definida su área de aplicación en los correspondientes planos de calificación del suelo. Las zonas establecidas son las siguientes:

Zona de ordenanza RES - Residencial

RES.01 – Casco

RES.02 – Ensanches

Zona de ordenanza ZV - Zonas verdes y Espacios Libres

ZV.01 – Parques y Jardines

ZV.02 – Áreas Peatonales

Zona de ordenanza EQ – Equipamiento

Zona de ordenanza RV - Red viaria

RV.01 – Viario Principal

RV.02 – Coexistencia- Preferencia Peatonal

Zona de ordenanza SU – Infraestructuras y Servicios Urbanos

CAPÍTULO 55 ZONA DE ORDENANZA RES – RESIDENCIAL

Artículo 244 *Ámbito y grados*

Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación con el código RES.

El uso global es el residencial.

Artículo 245 *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona RES, se distinguen tres grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Calificación, con los códigos RES.01 y RES.02, que se corresponden con:

RES.01 – Casco Antiguo

RES.02 – Mantenimiento de la edificación

RES.03 – Residencial Unifamiliar

ZONA DE ORDENANZA RES.01 – CASCO ANTIGUO		
<p>La presente zona de ordenación está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Orusco de Tajuña y recoge la parte más antigua del núcleo considerado.</p> <p>La edificación conforma manzanas con tipologías edificatorias cerradas o aisladas de forma irregular sobre la parcelación, así mismo irregular, con una altura representativa de dos plantas, si bien en gran medida renovada y asociada a alturas superiores.</p> <p>El uso principal que soporta es el residencial relacionado directamente con los usos terciarios comerciales y de servicios</p>		
GRADOS		
<p>A efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación se establece segregación de la misma en dos grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento edificable:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grado 0 Edificación alineada a vial principal: este grado lo constituye la edificación central del casco, en el entorno de las calles de La Paz, del Puente, de Juan Carlos I, así como en el margen derecho de la calle de Alcalá. - Grado 1: Edificación en manzana cerrada: lo constituye aquella edificación del casco antiguo que da fachada a los viales de este casco y que tanto tradicionalmente como en la actualidad, soporta además de uso residencial, el resto de la actividad comercial del núcleo que no se aloja en el grado 0 de esta zona de ordenanza 01. La tipología edificatoria actual de este ámbito es casi en su totalidad unifamiliar de dos plantas de altura. 		
	Grado 0	Grado 1
CONDICIONES DE FORMA: Manzana cerrada (MC), Abierto (AB), Pareado (P), Agrupado (AG)		
Tipología	Unifamiliar/Colectiva MC/ AB (viv. Trad.)	Unifamiliar P/AG

CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES		
Parcela mínima (m ²)	110	60
Frente mínimo (m)	8	7
Fondo mínimo	13 m	9m
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	1,6 m ² /m ² La edificabilidad de los sótanos computa como 1/3 de superficie	1,6 m ² /m ² La edificabilidad de los sótanos computa como 1/3 de superficie
Alineaciones	La edificación se ajustará a la alineación oficial.	Se podrá edificar de modo que la fachada a calle coincida con la alineación oficial o bien se retranquee con las condiciones expresadas en el siguiente punto
Retranqueos: - A frente de calle - Linderos laterales - Fondo de parcela	No se establecen	- 3 m máximo - 3m para parcelas mayores de 100m ² y si fuera posible agotar así la edificabilidad. - 3m para parcelas superiores a 80m ² .
Frente máximo	20m de fachada a calle debiendo ocupar todo el frente de parcela a calle hasta los linderos laterales o subdividirse en caso de mayores frentes parcelarios	18 m medidos en la alineación oficial
Frente mínimo	No se establece para la edificación tradicional existente. A efecto de nuevas construcciones será de 9m.	No se establece
Fondo máximo	No se establece, si bien, a partir de los 10m de fondo solo se podrá construir con retranqueos de 3m a cualquiera de los linderos interiores. Únicamente podrá adosarse a los linderos laterales la edificación en planta baja cuando sea preciso para agotar la edificabilidad otorgada a esta zona de ordenanza, siendo imprescindible el retranqueo de 3 m al fondo de la parcela.	No se establece
Fondo mínimo	7m	
Ocupación		
Parcelas menores de 80 m ²	100%	100%
Parcelas entre 80 y 100 m ²	80%	70%
Parcelas mayores de 100 m ²	70%	70/
Altura sobre rasante:		
- plantas	Dos y media	2 (baja + una)

- metros	7,5 m	6,5 m
Patios	No se permiten patios de luces interiores a la edificación excepto en aquellas parcelas que den frente a 2 calles opuestas en los que, debido a su longitud y aprovechamiento, podrán hacerlo si cumplen las condiciones generales que para los mismos se determinan en las normas generales de edificación y no pudieran agotar de otro modo la edificabilidad asignada	No se permiten patios de luces interiores a la edificación. Únicamente se permiten patios o espacios libres de parcela fruto de los retranqueos obligados, siendo sus fachadas tratadas como fachadas exteriores.
Espacios libres de parcela	Aquellos que resulten de los retranqueos obligatorios a los linderos laterales y de fondo, cuyas fachadas deberán presentarse con iguales acabados materiales y colores que las fachadas exteriores. Los tendederos deberán cubrirse con celosías o cualquier otro elemento de ocultación de vistas en estas fachadas interiores.	
Sótanos y semisótanos	Ocuparán como máximo una superficie y perímetro igual que el correspondiente a la edificación superior, tendrán como máximo 2,50 m de altura libre entre forjados, se situarán inmediatamente debajo del forjado de planta baja y no podrán ser locales vivideros ni aparcamiento	
Aprovechamiento cubierto	bajo	Permitido siempre que vaya unido al piso inferior. Computará como edificabilidad
CONDICIONES DE USO		
Uso Principal	Residencial. Unifamiliar entre medianeras en manzana cerrada.	
Usos Compatibles	Terciario en categoría comercial en plantas bajas. Terciario en categoría oficinas, hasta un 50% de la superficie edificada sobre rasante. Industrial compatible con la vivienda en plantas bajas.	
Usos Alternativos	Hotelero y/o Terciario	
Usos Prohibidos	El resto	
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Fachadas	Plana sin cuerpos volados cerrados ni retranqueados parciales de fachada para el grado 0 y el grado 1 en que la edificación se alinee a calle. En edificios retranqueados en más de 3m de la alineación oficial, la tipología de fachada será libre. La proporción hueco macizo será de al menos 1/3 a favor del macizo.	
Materiales	Tratarán de asemejarse a los tradicionales e integrarse en el conjunto de los de su entorno próximo y medio.	
Cubriciones	Se prohíben las cubiertas planas. La inclinación máxima de faldones de cubierta para todas las zonas de ordenanza se situará entre los 20º y los 25º sexagesimales.	
Aleros o cornisas	El vuelo será como máximo de 40 cm	

PLAZAS DE GARAJE

1,2 plazas/vivienda promoción de 5 a 10 viviendas.

1,3 plazas/vivienda.....promoción de 11 a 15 viviendas.

1,4 plazas/vivienda.....promoción de 16 a 30 viviendas.

1,5 plazas/vivienda.....promoción de más de 31 viviendas.

En viviendas unifamiliares que tengan parcelas con frente a calle de distancia entre alineaciones opuestas de más de 6 m de ancho, superficie de parcela mayor de 100m² tengan un frente parcelario a alineación entre 4 y 10m (y se permita retranquear la alineación oficial) o sean edificaciones alineadas a vial con frente mayor de 10m, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por parcela ya sea exterior o interior a la edificación.

ZONA DE ORDENANZA RES.02 – MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	
Corresponde a un solar situado en la avenida de la Paz en el centro del Casco Antiguo, que posee un gran jardín y una gran casa de valor emblemático. Su situación viene reflejada en el plano de calificación del suelo.	
GRADOS	
A los efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación, no e establece segregación de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento edificable.	
CONDICIONES DE FORMA: Aislado (A), Pareado (P), Agrupado (AG)	
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	La definida catastralmente
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Las condiciones de volumen, de posición y estéticas son las correspondientes a las edificaciones actuales no permitiéndose modificaciones.	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	La definida por la actual edificación
Número de plantas sobre rasante	2, manteniendo las características compositivas y constructivas de la edificación existente, con especial incidencia en el mantenimiento de impostas, cornisas, ritmo de hueco, texturas y colores
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Retranqueos	Los existentes
Alineaciones	Las existentes
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial
Usos Complementarios	Terciario, clase oficinas, permitido el uso de despachos y consultas profesionales, anejas a la vivienda. Dotacional, clase educación y cultural
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Solo se permiten obras de conservación y mantenimiento de la edificación	
Se deberá cumplir, en el interior de la parcela privada, con la dotación de una plaza por vivienda.	
No se permitirán las escaleras exteriores que den acceso a plantas superiores ni inscripciones registrales en las que se contemplen edificaciones con viviendas independientes.	

ZONA DE ORDENANZA RES.03 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
<p>Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano, así como las zonas de ensanche residencial unifamiliar ya existentes.</p> <p>Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas con aprovechamiento bajo cubierta.</p> <p>La trama urbana en que se soporta es, en general, de reciente creación o se desarrolla en ejecución del planeamiento que se revisa.</p> <p>El uso principal es el residencia pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociadas al principal.</p>					
GRADOS					
<p>A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen 5 grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grado 0: Residencial unifamiliar (200 m²) - Grado 1: Residencial unifamiliar (250 m²) - Grado 2: Residencial unifamiliar (350 m²) - Grado 3: Residencial unifamiliar (500 m²) - Grado 4: Residencial unifamiliar (1000 m²) 					
	Grado 0	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
CONDICIONES DE FORMA: Manzana cerrada (MC), Abierto (AB), Pareado (P), Agrupado (AG)					
Tipología	Pareada y agrupada en hilera	Aislada, pareada y agrupada en hilera	Aislada, pareada y agrupada en hilera	Aislada y pareada	Aislada
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES					
Superficie mínima	200 m ²	250 m ²	350 m ²	500 m ²	1000 m ²
Frente mínimo	9 m	9 m	12 m	15 m	20 m
Deberá poderse inscribir un círculo de diámetro	9 m	9 m	12 m	15 m	20 m
CONDICIONES DE VOLUMEN					
Edificabilidad máxima sobre parcela neta	0.75 m ² /m ²	0.60 m ² /m ²	0.50 m ² /m ²	0.40 m ² /m ²	0.25 m ² /m ²
Altura máxima de la edificación	6.5 m	6.5 m	6.5 m	6.5 m	6.5 m
Nº máximo de plantas	2	2	2	2	2
CONDICIONES DE POSICIÓN					
Retranqueos a alineación oficial	2 m	3 m	3 m	3 m	3 m

Retranqueo a linderos laterales	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m
Retranqueo a lindero posterior	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m
Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de 2m.					
Ocupación máxima	40%	40%	25%	25%	20%
En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie de esta última fracción					
CONDICIONES DE USO					
Uso Principal	Residencial.				
Usos Compatibles	Uso terciario comercial en planta baja siempre asociado al uso residencial.				
Usos Alternativos	Hotelero y/o Terciario				
Usos Prohibidos	El resto				
CONDICIONES ESTÉTICAS					
Cubriciones	Se prohíben las cubiertas planas. La inclinación máxima de faldones de cubierta para todas las zonas de ordenanza se situará entre los 20º y los 25º sexagesimales.				
Aleros o cornisas	El vuelo será como máximo de 40 cm				
PLAZAS DE GARAJE					
1,2 plazas/vivienda promoción de 5 a 10 viviendas.					
1,3 plazas/vivienda.....promoción de 11 a 15 viviendas.					
1,4 plazas/vivienda.....promoción de 16 a 30 viviendas.					
1,5 plazas/vivienda.....promoción de más de 31 viviendas.					
En viviendas unifamiliares que tengan parcelas con frente a calle de distancia entre alineaciones opuestas de más de 6 m de ancho, superficie de parcela mayor de 100m ² tengan un frente parcelario a alineación entre 4 y 10m (y se permita retranquear la alineación oficial) o sean edificaciones alineadas a vial con frente mayor de 10m, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por parcela ya sea exterior o interior a la edificación.					

CAPÍTULO 56 ZONA 04. INDUSTRIA Y ALMACENES

ZONA DE ORDENANZA 04 – INDUSTRIA Y ALMACENES	
Esta zona de ordenación se sitúa al sur del suelo urbano.	
GRADOS	
A los efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación, no se establece segregación de la misma en grados.	
CONDICIONES DE FORMA:	
Tipología	Tipología de naves industriales de tamaño medio con posibilidad de adosamiento a lindero con ocupación media del solar sobre el que se ubican.
CONDICIONES DE LA PARCELA	
Parcela mínima edificable (m ²)	500 m ² , pudiéndose en todos los casos inscribir en el interior de la parcela un círculo de 15 m de diámetro.
Frente mínimo	15 m
Frente máximo	No se fija, no obstante la edificación adosada no podrá presentar una longitud de fachada continua superior a 80 m, sin reserva una banda libre de obstáculos de 5 m de ancho que una dos vías o caminos públicos y que permita la maniobra y acceso de un vehículo contra incendios. Debe contar con las siguientes reservas:
Estacionamiento	Vehículos ligeros: 1 plaza/90 m ² construidos. Vehículos medios y pesados: 1 plaza/900 m ² construidos
Carga y descarga	Deberán garantizarse estas operaciones sin interferir el movimiento interno, previendo una plaza de vehículo industrial medio por empresa, y al menos, una de vehículo pesado industrial.
Ajardinamiento	Mínimo un árbol cada 150 m ² de parcela no ocupada por la edificación.
Dimensiones de plazas de aparcamiento	Vehículos ligeros: 2.50mx5.00m Vehículos medios: 4.50mx8,10m Vehículos pesados: 4.50mx15,00m
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Superficie máxima construible	Se deducirá de la aplicación de resto de parámetros de la ordenanza.
Altura máxima	Una planta hasta un total de 7,5m de altura, que no se podrá sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo.
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Retranqueo mínimo	Frente y fondo: 6m Retranqueo lateral: 3.5m
Fondo edificable máximo	60%
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Uso industrial en clase industrial ordinaria y talleres, industria agropecuaria.
Usos Complementarios	Uso terciario comercial, uso terciario oficinas, uso dotacional en clase sanitario
Usos Prohibidos	El resto

OTRAS CONDICIONES
Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento, una plaza cada 90 m2 construidos y de espacio para carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bajo cubierto

CAPÍTULO 57 - ZONA DE ORDENANZA ZV – ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 246 *Ámbito y grados*

Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación con el código ZV.

Artículo 247 *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona ZV, se distinguen dos grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Calificación, con los códigos ZV.01 y ZV.02, que se corresponden con:

ZV.01 – Parques y Jardines

ZV.02 – Áreas Peatonales

ZONA DE ORDENANZA ZV: ZONAS VERDES		
Comprende las zonas verdes tanto de titularidad pública como privada, que aparezcan así calificadas por el Plan General.		
CONDICIONES DE FORMA	Edificaciones exentas provisionales o singulares, relacionadas con el carácter de la zona	
GRADOS	ZV.01	ZV.02
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m2/m2)	0,05	
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	5	
Altura máxima sobre rasante (m)	3,50 (*)	
Número de plantas sobre rasante	1	
(*) Podrán superar esta medida las edificaciones de carácter singular como kioscos de música, auditorios abiertos, etc., que presten un servicio público.		
CONDICIONES DE POSICIÓN		
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3	
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3	
CONDICIONES DE USO		
Uso Principal	Zonas verdes, espacios libres y áreas ajardinadas, destinadas al recreo y a la estancia	

Usos Compatibles	Deportivos al aire libre. Instalaciones de Servicios Públicos.	Servicios públicos. Se permite el tránsito rodado restringido.
Usos Prohibidos	El resto	
OTRAS CONDICIONES		
Las Vías Pecuarias delimitadas en el Plano de Información correspondiente, recibirán la consideración de Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido a su paso por el Suelo Urbano. Será de aplicación en los mismos esta ordenanza exclusivamente en sus condiciones de uso, excluyéndose la posibilidad de edificar, siempre que no estén ocupadas por vías rodadas, en cuyo caso se destinarán a este último fin.		

CAPÍTULO 58 ZONA DE ORDENANZA EQ – EQUIPAMIENTOS**Artículo 248 *Ámbito y grados***

Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación con el código EQ.

Artículo 249 *Clasificación en grados*

No se establecen grados.

ZONA DE ORDENANZA EQ: EQUIPAMIENTOS	
CONDICIONES DE FORMA	Edificación aislada
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	150
Frente mínimo (m)	7
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	1,20
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	100
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50
Número de plantas sobre rasante.	2
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Dotacional
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	

CAPÍTULO 59 ZONA DE ORDENANZA RV – RED VIARIA

Artículo 250 *Ámbito y grados*

Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación con el código RV.

Artículo 251 *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona RV, se distinguen dos grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Calificación, con los códigos RV.01 y RV.02, que se corresponden con:

RV.01 – Viario principal

RV.02 – Viario coexistencia – Preferencia Peatonal

ZONA DE ORDENANZA RV: RED VIARIA		
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA	Se corresponde con espacios libres no edificables, destinados al tráfico rodado y peatonal.	
GRADOS	RV.01	RV.02
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad total máxima (m2c)	12,00	
Altura máxima sobre rasante (m)	3,00	
CONDICIONES DE USO		
Uso Principal	Red Viaria	
Usos Compatibles	Servicios de Infraestructuras, servicios urbanos, aparcamientos y zonas verdes vinculadas al viario.	
Usos Prohibidos	El resto	
OTRAS CONDICIONES		
Será de aplicación lo establecido para las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como en relación con la línea límite de la edificación, lo establecido en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo		
Respecto a las carreteras M-631 y M-633, los retranqueos deben de respetar la zona de dominio público de la carretera. Las características y diseño de los entronques tipo glorieta con la antigua N-1, así como de los nuevos accesos a la M-633 se definirán cuando se realicen los correspondientes proyectos de construcción de accesos y se solicite el correspondiente permiso de la Dirección General de Carreteras.		
Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, así como cabinas telefónicas, paradas de autobús o kioscos. Los elementos que se sitúen sobre la red viaria, lo harán de manera que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o aparcamiento de vehículos.		
Se adoptarán los sistemas de señalización que perturben en menor medida los ambientes y edificios de interés.		

CAPÍTULO 60 ZONA DE ORDENANZA SU – INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 252 *Ámbito y grados*

Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación con el código SU.

El uso global es el residencial.

Artículo 253 *Clasificación en grados*

No se establecen grados de ordenanza.

ZONA DE ORDENANZA SU: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
CONDICIONES DE FORMA	Edificaciones aisladas o instalaciones especiales destinadas a los servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Altura máxima sobre rasante (m)	4,00 (*)
(*) Se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.	
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Uso de servicios de infraestructuras destinados a instalaciones de servicios urbanos tales como abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones, gas, aparcamientos y acceso a parcelas.
Usos Compatibles	Aparcamientos y zonas verdes
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Las instalaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localizarán preferentemente bajo rasante. En el caso de localizarse sobre rasante, se estudiará su adecuación estética al entorno.	
Se deberá cumplir la Normativa sectorial reguladora de cada sistema de infraestructuras, según le corresponda, cuyas disposiciones sustituirán a las establecidas en la presente ordenanza en caso de ser contradictorias.	

TÍTULO 10. NORMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 61 CONDICIONES GENERALES

Artículo 254 ***Ámbito de aplicación***

Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que no son susceptibles de ser protegidos según la legislación vigente, ni cumplen con las condiciones necesarias para ser clasificados como suelo urbano. Asimismo, se corresponden con los terrenos que cumplen los criterios básicos de utilización del suelo expuestos en el RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Estos terrenos aparecen grafiados como tal en los planos de Clasificación del presente Plan.

Dentro del suelo urbanizable se establecen dos categorías de suelo: el suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 255 ***Suelo urbanizable sectorizado***

Se clasifican como tal aquellos terrenos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano.

Artículo 256 ***División del suelo urbanizable sectorizado***

El Plan General divide la totalidad del suelo urbanizable sectorizado en recintos denominados sectores sobre los que se establecerá su ordenación pormenorizada a través de los correspondientes Planes Parciales. Dichos sectores constituyen una única área de reparto.

Artículo 257 ***Suelo urbanizable no sectorizado***

Lo integran el resto de los terrenos adscritos al suelo urbanizable. Los suelos urbanizables no sectorizados serán delimitados y desarrollados a través de los correspondientes Planes de Sectorización y posteriores Planes Parciales.

Artículo 258 ***Plazo de ejecución del planeamiento***

El Plan General establece como Sistema de Actuación el de Compensación para la totalidad de los sectores delimitados, siendo por tanto de iniciativa privada. Siguiendo lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse:

- En el suelo urbanizable sectorizado, durante el año siguiente a la publicación a la aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el sector, que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total del sector.
- En el suelo urbanizable no sectorizado, durante los dos años siguientes a la publicación de la aprobación definitiva del Plan General, por los propietarios de los terrenos que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total del sector que se pretenda delimitar.

CAPÍTULO 62 REDES PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 259 **Condiciones generales**

1. En lo relativo a los costes derivados de la implantación de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, así como en la repercusión económica en los sectores del suelo urbanizable sectorizado, se estará a lo legalmente exigible.

2. La totalidad de los sectores delimitados estarán obligados a participar en la parte proporcional de infraestructuras generales de aducción, regulación, transporte de agua potable, así como en las infraestructuras de saneamiento y depuración que requieran los nuevos crecimientos proporcionalmente a la demanda. Antes de la aprobación del correspondiente Plan Parcial de cada sector, se firmará una Adenda de Cofinanciación al Convenio de Gestión existente entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión en el que se regularán las inversiones necesarias para la ejecución de las obras de infraestructuras y redes de abastecimiento y saneamiento de agua que correrán a cargo de los propietarios o promotores de los nuevos desarrollos.

3. En lo que se refiere a las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración, el desarrollo de los sectores y la tramitación de su planeamiento:

- Deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998.
- Los Proyectos de Urbanización de los sectores a tramitar deberán incorporar la Conformidad Técnica de los proyectos de redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y se condicionará su aprobación definitiva al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe del Decreto 170/98 y, en caso de no estar ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.
- Las licencias de las obras de urbanización de los sectores se condicionan a la obtención previa del Canal de Isabel II Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento.
- Las licencias de edificación están condicionadas a la ejecución por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad quedan condicionadas a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.
- Las licencias de primera ocupación quedan condicionadas a la puesta en servicio de la nueva EDAR o de la ampliación de la misma que se precise para la depuración del ámbito, así como de sus infraestructuras asociadas.

Artículo 260 **Costes estimados para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.**

- La ejecución de los nuevos desarrollos queda condicionada a la redacción de una nueva Adenda.
- El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución del Proyecto de Urbanización al pago correspondiente de las

cantidades asignadas al cumplimiento de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios.

Artículo 261 **Gestión de residuos**

Deberá asegurarse el cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en este sentido, se deberá disponer de al menos un punto limpio para la recogida de residuos urbanos de origen domiciliario, que deberá localizarse en suelo destinado a la Red General.

Artículo 262 **Infraestructuras eléctricas**

Se cumplirá lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, que establece que las líneas aéreas existentes deberán ser enterradas, desviadas o se deberá proceder a la delimitación de pasillos eléctricos.

Tanto en el caso de enterrarse como en la delimitación de pasillos eléctricos, queda prohibida la ejecución de edificaciones así como su cómputo como zonas verdes.

Artículo 263 **Planes de sectorización**

En el suelo urbanizable no sectorizado, la aprobación definitiva de los correspondientes Planes de Sectorización requerirá previamente el informe favorable de la Dirección General de Suelo.

CAPÍTULO 63 - SECTORES AFECTADOS POR LA RED DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Artículo 264 **Condiciones generales**

1. Los nuevos accesos que se prevean desde las carreteras autonómicas a los ámbitos delimitados en suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, los que se prevean desde el suelo urbanizable no sectorizado, deberán cumplir con la normativa vigente, es decir, la Orden de 3 de abril de 2002 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid. Si esto no fuera posible, los accesos se realizarán a través de la red viaria existente.

2. Los accesos e infraestructuras viarias mencionadas deberán ser definidas mediante proyectos específicos y deberán ajustarse a la normativa vigente en lo referente al control de accesos y, en su caso, a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

3. En el caso de que se planteen alguna solución con glorieta como acceso a los nuevos desarrollos, el tamaño de estas deberá adecuarse al número de brazos y en ningún caso se permitirá un radio interior inferior a veinticinco metros.

4. Según lo establecido en el artículo 51 del Reglamento aprobado por el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, los gastos derivados de la redacción de los proyectos y construcción de los accesos mencionados, deberán ser sufragados íntegramente por los promotores de los desarrollos previstos.

CAPÍTULO 64 SECTORES AFECTADOS POR CAUCES Y RIBERAS

Artículo 265 *Condiciones generales*

1. Los sectores afectados por cauces deberán realizar un estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes a fin de determinar de manera pormenorizada el Dominio Público Hidráulico (DPH), zona de servidumbre y zona de policía que afecta al sector, haciendo referencia al estado actual y al proyectado, así como un análisis de las posibles incidencias por avenidas extraordinarias y la delimitación de las zonas inundables. Del mismo modo, deberá aportarse un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que, sobre el DPH de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables pueda provocar la incorporación de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de aguas pluviales.

El desarrollo de los sectores delimitados deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Capítulo relativo a las Medidas de Protección de los Recursos Hídricos, que se recoge en el presente documento de Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 65 SUELOS AFECTADOS POR BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CATALOGADOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO

Artículo 266 *Condiciones generales*

Se evitarán los cambios de uso incompatibles con la conservación de los Bienes Culturales y se procurará, en todo caso, que los bienes del patrimonio histórico sean asignados a los sistemas de redes públicas, libres de edificación, con una banda de protección suficiente para garantizar su conservación.

En los casos indicados por el Organismo competente, se establecerá un procedimiento de investigación arqueológica previo o paralelo a la redacción de planes, mediante procesos de intervención arqueológica progresivos: estudio documental, prospección, sondeos y excavación.

Las ordenanzas que se establezcan en el planeamiento de desarrollo deberán indicar que las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica.

La realización de las intervenciones requerirá de la autorización de la Dirección General u Organismo competente.

CAPÍTULO 66 - APLICACIÓN DE LA LEY 16/1995, DE 4 DE MAYO, FORESTAL Y DE PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA

Artículo 267 *Condiciones generales*

Los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados que ocupen suelo considerado como terreno forestal, estarán a lo dispuesto en el artículo 43 de la mencionada Ley que establece que:

“Toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.

Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada."

CAPÍTULO 67 NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 268 *Condiciones generales*

El Plan General no establece la ordenación pormenorizada de ningún sector delimitado en suelo urbanizable sectorizado, de manera que sus determinaciones pormenorizadas se definirán en los correspondientes Planes Parciales.

CAPÍTULO 68 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 269 *Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado*

Los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados se desarrollarán a través de los correspondientes Planes de Sectorización y Planes Parciales, mediante los cuales se delimitarán los distintos sectores y se ordenarán pormenorizadamente sus condiciones particulares.

Junto a los Planes de Sectorización se elaborarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes.

Se efectuarán en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la Ley 6/98 y el Real Decreto Ley 4/2000. Serán igualmente de aplicación las condiciones que se regulen a través de futuras legislaciones.

Artículo 270 *Aprovechamiento del suelo urbanizable no sectorizado*

Siguiendo lo dispuesto en el punto 4 del artículo 84 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el aprovechamiento unitario que establezca el correspondiente Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 271 *Determinaciones para el desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados*

En virtud de lo dispuesto en el punto 4 del artículo 42 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Las redes generales y supramunicipales, en su caso, se adscribirán a través de los instrumentos de planificación territorial previstos por la legislación vigente y en función de su previa definición por parte de los Organismos y administraciones competentes a las que se hayan de adscribir. En este sentido, el desarrollo de los terrenos no sectorizados localizados al Norte del municipio y al Este de la A-3, deberá prever la reserva de suelos a fin de resolver la conexión con la mencionada autovía. Asimismo, el Plan de Sectorización que desarrolle los terrenos no sectorizados localizados al Sur del casco, fijará la reserva necesaria para resolver la conexión con la A-3 y la variante de la Carretera de Morata.

- b) Preferentemente, los suelos clasificados como no sectorizados del municipio tendrán un uso global residencial, desarrollo en tipología unifamiliar de baja/media densidad.
- c) En cuanto a la delimitación de los sectores, cada Plan de Sectorización deberá contener un apartado específico que justifique la delimitación del correspondiente Sector. Esta justificación se realizará en función del resto de las condiciones de la presente normativa y la estructura general urbana del Plan, cumpliendo además las siguientes condiciones:
- El sector delimitado deberá constituir una unidad geográfica y urbanística que permita el desarrollo adecuado del correspondiente Plan Parcial.
 - Que los terrenos incluidos en el sector cuenten con características urbanísticas homogéneas.
 - Que su perímetro esté delimitado por situaciones de planeamiento existente, por redes públicas, por espacios libres o por elementos naturales.
 - Que cuenten con una dimensión y características adecuadas para ser un espacio de desarrollo unitario de planeamiento y de gestión.
- d) Cada Plan de Sectorización, no desarrollará superficies inferiores a 2 Ha, y se garantizará en cualquier caso que todos los ámbitos de sectorización en los que se desarrolle el suelo urbanizable no sectorizado, cumplirán con esta condición no pudiendo quedar restos inferiores a esta superficie mínima.

Esta condición no es exigible a los Planes de Sectorización que insten las Administraciones Públicas.

Artículo 272 *Contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización*

El contenido, las determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el recogido por los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 273 *Afecciones sectoriales*

Los Planes de Sectorización incluirán la justificación expresa de capacidad y viabilidad en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas limpias como sucias.

Para la aprobación de los Planes de Sectorización, será obligatorio el soterramiento de las líneas de Alta y Media Tensión que discurren por los suelos incluidos.

Los instrumentos urbanísticos de desarrollo asignarán a los sistemas de redes públicas los Bienes de Patrimonio Arqueológico o Paleontológico incluidos en el Estudio Arqueológico realizado, así como todos los bienes que se conozcan sometidos al régimen de protección previsto para los Bienes incluidos en el inventario de Bienes Culturales de Madrid, que reúnen valores arqueológicos y que precisan el empleo de metodología arqueológica.

Artículo 274 *Régimen del suelo urbanizable no sectorizado*

Mientras no se promuevan iniciativas de sectorización sobre los terrenos urbanizables no sectorizados, las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre estos terrenos serán equivalentes a las determinaciones para los suelos no urbanizables de protección con carácter general y en particular las previstas para el suelo no urbanizable preservado por interés ecológico y paisajístico.

Artículo 275 Actuaciones sobre el suelo urbanizable no sectorizado

Mientras no se produzcan actuaciones que requieran un cambio de categoría y por tanto el desarrollo del correspondiente Plan de Sectorización, se podrán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Actuaciones orientadas a la protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales y la protección de las actividades agrarias.
- La conservación y mejora del medio rural
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de éstas.
- La implantación del un equipamiento autorizado en esta clase de suelo

Estas actuaciones mencionadas se llevarán a cabo a través de la redacción del correspondiente Plan Especial, a través de los cuales también se podrá llevar a cabo la ordenación de todo uso o instalación autorizable, que así lo requiera.

Otras actuaciones que no requieren cambio de categoría de suelo son las siguientes:

- Las actuaciones que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial, que aparecen enumeradas en los artículos 26 y 27 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Las instalaciones de carácter deportivo, que podrán concederse mediante licencia municipal.

Artículo 276 Indemnizaciones aplicables

Las limitaciones que se imponen en el suelo urbanizable no sectorizado no supondrán derecho a indemnización, en cuanto no constituyen una vinculación singular que suponga la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**CAPÍTULO 69 CONDICIONES GENERALES****Artículo 277 Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo no urbanizable de protección aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por el Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en los planos de clasificación del suelo en el término municipal.

En conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, y en las legislaciones sectoriales de aplicación, así como en los propios criterios de esta normativa, resultado de los estudios realizados y expuestos en las correspondientes memorias, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Artículo 278 *Incendio o agresión ambiental*

En conformidad con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 9/2001, si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los 30 años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

Artículo 279 *Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección*

El régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección, así como los derechos y deberes de sus propietarios, es el que se determina en el artículo 28 de la Ley 9/2001.

Artículo 280 *Derecho a indemnización*

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen la presente normativa, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto, no darán derecho a indemnización alguna, conforme al artículo 10 de la Ley 9/2001, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley, y siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 281 *Régimen de situaciones preexistentes*

Las instalaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de fuera de ordenación, quedando sujetas al régimen establecido en la presente normativa, con las excepciones relativas a la rehabilitación de edificios rurales tradicionales de valor arquitectónico.

Actuaciones sobre edificaciones preexistentes, recogidas en el inventario de edificaciones y actividades existentes, en suelo no urbanizable de protección

Sobre las edificaciones existentes a la fecha de la aprobación del Plan General, declaradas o no de interés social o utilidad pública, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación y se ajusten por tanto a las condiciones de la presente Normativa, será posible cualquier actuación de las señaladas en el artículo 11.1.3 de las presentes Normas.

Asimismo se posibilita, bajo las mismas condiciones, las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

Artículo 282 *Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento*

Para el desarrollo de las previsiones del Plan en el suelo no urbanizable de protección, se podrán redactar planes especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación, y entre otras las siguientes:

- La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio rural.
- La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes naturales.
- Otras que se determinen reglamentariamente.

Los planes especiales no podrán alterar el contenido del Plan General, debiendo cumplir tanto sus determinaciones como las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 1.3 de esta normativa, además de lo que pueda establecer la propia legislación o normativa sectorial que les afecte.

El desarrollo o complementación de las determinaciones del Plan en el suelo no urbanizable de protección mediante instrumentos de ordenación territorial queda regulado por lo dispuesto en la legislación específica.

Artículo 283 *Ejecución de las redes públicas*

En la documentación gráfica se definen las redes públicas que, total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del suelo no urbanizable de protección.

La ejecución o ampliación de estas redes, así como la ejecución de otras nuevas que no vengan contempladas en el Plan, requerirán la tramitación de los oportunos planes especiales, y de la modificación previa de este Plan si no estuvieran previstas, a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres y de la declaración de utilidad pública de las obras.

Artículo 284 *Régimen de las actuaciones y normas concurrentes*

De acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del artículo 29 de la Ley 9/2001, en el suelo no urbanizable de protección, sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con lo que expresamente se permite para cada categoría por la presente normativa, y en las figuras de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse. El procedimiento para la concesión de una autorización en cualquier categoría de esta clase de suelo, será el de calificación previa previsto en la Ley 9/2001.

No se autorizarán otros usos que los que se señalen explícitamente para cada una de las categorías. Además, en los suelos en que los usos existentes gozan de algún grado de protección, los nuevos usos autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio mayoritario de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen.

Cualquier actuación que, dentro de los usos autorizados, no cumpla las determinaciones fijadas para cada categoría será desautorizada.

Es de aplicación al suelo no urbanizable de protección, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustre o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que sean exigidas en esta normativa o en otras normas, 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.

Artículo 285 Estudios de impacto ambiental

Conforme a la legislación vigente sobre evaluación de impacto ambiental, las actividades que pretendan localizarse en suelo no urbanizable de protección, y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto o, en su caso, informe o calificación ambientales.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, 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.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental y de Protección del Medio Ambiente debiendo someterse a evaluación de impacto ambiental los proyectos, obras e instalaciones prescritos en la legislación de aplicación.

Artículo 286 Parcelaciones rústicas

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, tanto como sí 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.

En conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes limitaciones para las parcelaciones en esta clase de suelo.

- Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
- Sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, entendiendo por tales las divisiones, segregaciones o agrupaciones de fincas rústicas, en los términos previstos en la legislación urbanística y en el decreto 65/1989, de Unidades Mínimas de Cultivo de la Comunidad de Madrid.
- Las parcelaciones rústicas estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiendo por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida en el artículo 2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo,

por el que se establecen las Unidades Mínimas de Cultivo de la Comunidad de Madrid, quedando de esta forma fijadas en:

Regadío: 7.500 m²

Secano: 30.000 m²

Monte: 300.000 m²

Excepcionalmente, 2.000 m² para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos:

Que no se destinen a vivienda

Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos.

Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto.

- El procedimiento de concesión de licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la consejería competente en materia de agricultura.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la legislación urbanística o de las determinaciones de esta normativa. Tampoco podrá autorizarse cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones sobre la base de las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

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.

Las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación no están sujetas al trámite de autorización.

Artículo 287 Núcleo de población en suelo no urbanizable de protección

En ningún caso se podrá autorizar ningún uso, instalación o construcción cuando pudiera existir un riesgo de formación de un núcleo de población en suelo no urbanizable de protección, entendiéndose por tal todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, que son característicos de las áreas con destino urbano, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento y depuración, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecte diste menos de 100 m del límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General y los planes de los municipios colindantes.
- Cuando situando sobre la futura edificación el centro de un círculo de 200 m de diámetro, existan en su interior tres o más viviendas previas a la proyectada.

- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 - Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
 - Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno. Se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros, exceptuando los caminos y vías justificados por un plan de explotación agraria debidamente aprobado por el órgano responsable, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias de interés social debidamente autorizadas.
 - Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.
 - 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 este Plan, aún cumpliendo las distancias anteriores.

CAPÍTULO 70 - CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Con independencia de lo establecido posteriormente como permisible para cada categoría de esta clase de suelo, las construcciones en el suelo no urbanizable de protección deberán cumplir las siguientes condiciones.

Artículo 288 Superficie mínima de la finca y vinculación de la edificación a la misma

Las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable de protección, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan la condición de parcela mínima de cultivo en los términos establecidos por el artículo 2 del Decreto 65/1989, de Unidades Mínimas de Cultivo, de la Comunidad de Madrid.

Cuando las construcciones o instalaciones tengan destino exclusivamente agrícola, ganadero o forestal, sin presentar vivienda anexa u otro uso añadido, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas del mismo propietario a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo, debiendo ostentar todas ellas la misma categoría agraria de regadío, secano o monte.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación. Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

Artículo 289 *Ubicación en el terreno y retranqueos*

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria: máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación, mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Las construcciones se localizarán en lugares en que en ningún caso interrumpen la línea de horizonte cuando sean visibles desde carreteras, caminos o montes comunales.

Con carácter general se establece un retranqueo de 10m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

En la proximidad de cauces, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de 10m del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, con independencia de su dominio. Las edificaciones deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 290 *Ocupación de parcela*

Se establece como índice máximo de ocupación de la parcela por las construcciones, el 1 % de la superficie de la parcela, debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

En cualquier caso, y con independencia del porcentaje anterior, las edificaciones en esta clase de suelo, nunca podrán superar los 500 m² construidos.

Artículo 291 *Altura*

La altura máxima permitida a las edificaciones será de una planta, con un máximo de 5 m, medidos entre cualquier punto del terreno circundante y el alero de la cubierta. En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 6,5 m medidos de la misma manera.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

Artículo 292 *Cubiertas*

La composición de las cubiertas se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a partir de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, no superior a los 15° sexagesimales, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas. Los materiales empleados serán tejas cerámicas curvas de color tierra.

Artículo 293 *Cerramientos de fincas*

En el suelo no urbanizable las parcelas no podrán ser valladas con ningún elemento distinto de los muros de piedra tradicionales o los setos vivos. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

La altura máxima de los vallados y cerramientos será de 1 m. En el caso de que la explotación agropecuaria que se realice en la finca, justifique fehacientemente la necesidad de una altura mayor, se podrá suplementar el zócalo de piedra o de seto vivo con tela metálica que permita la visión, sin permitirse materiales opacos. La tela metálica no podrá ser de alambre torsionado, colocándose de la mallada, conocida como ganadera. En cualquier caso, la altura máxima total no superará los 2 m medidos desde el terreno donde se apoye el vallado.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo 6 m a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 m, o régimen específico de las Vías Pecuarias.

En la proximidad de cauces, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 m del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, con independencia de su dominio. Los vallados deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 294 **Condiciones de los servicios**

Los saneamientos y servicios de las edificaciones deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda. Según sea el tipo de construcción o instalación, deberán quedar también justificados, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro o producción de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la consejería de la Comunidad de Madrid que ostente las competencias, solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir 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.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

Artículo 295 **Condiciones estéticas**

En aplicación de lo establecido en la legislación urbanística, 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.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos autonómicos 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.

*Artículo 296 **Arbolado***

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones 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 natural.

*Artículo 297 **Normativa e instrucciones específicas***

Las construcciones e instalaciones se sujetarán a la normativa específica que pueda afectarles, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la administración autonómica o estatal competente en razón de su naturaleza.

*Artículo 298 **Viviendas anexas a las explotaciones o instalaciones***

Para la autorización, con carácter excepcional y cuando la categoría lo permita, de la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberá justificarse en el expediente de solicitud que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de la explotación agrícola o ganadera, mediante un plan de explotación viable, a valorar por la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid. En ningún caso la edificación residencial supondrá un valor superior al 20% de la inversión total de la explotación.
- Si en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
- La vivienda quedará vinculada registralmente a la explotación o instalación y a la finca a la que se adscribe.
- Las condiciones de la edificación serán las mismas que para el resto de las construcciones y la superficie construida máxima residencial será de 150 m², que será contabilizada dentro del total permitido para la finca.

*Artículo 299 **Carteles de publicidad***

En el suelo no urbanizable de protección se prohíben en todo caso este tipo de carteles, siendo únicamente permisibles los que señalen la entrada a alguna finca o actividad, y siempre con una superficie inferior a 1 m².

TÍTULO 12. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

El suelo no urbanizable de protección queda subdividido en las categorías de suelo siguientes.

- 1) Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Riberas.
- 2) Suelo no Urbanizable de Protección de Montes Preservados
- 3) Suelo No Urbanizable de Protección Vías pecuarias
- 4) Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

- 5) Suelo no urbanizable de Protección por su interés Natural
- 6) Suelo no urbanizable de Protección por su interés Forestal
- 7) Suelo no urbanizable de Protección por sus Valores Históricos

CAPÍTULO 71 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y RIBERAS

Artículo 300 *Ámbito de aplicación*

Se refiere esta protección al desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de aguas y su Texto Refundido aprobado por RDL 1/2001 y a la Ley 7/1990, de 28 de Junio de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. Con el objetivo de preservar 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 eliminación de impactos que pudieran producirse en esta zona como consecuencia de actuaciones antrópicas.

En particular, se corresponde a esta categoría de suelo el Dominio Público Hidráulico de los cauces que discurren por el Municipio, según la definición que hacen de éste el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Asimismo también se incluye en esta categoría de suelo, la zona de servidumbre definida en la anterior legislación como una zona de cinco metros de anchura a ambos lados de los márgenes y en toda su extensión longitudinal, entendiéndose como margen los terrenos que lindan con los cauces.

Artículo 301 *Usos permitidos*

Los que se ajusten a los fines perseguidos con la protección.

Se permiten aquellas actividades que resulten indispensables para el funcionamiento, conservación, mantenimiento y mejora de las infraestructuras básicas o servicios públicos, que resulten necesarias de realizar en este espacio.

Y con carácter general los especificados en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 302 *Usos, obras e instalaciones prohibidos*

- Todo tipo de construcciones o instalaciones.
- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 m, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes.
- La alteración de la topografía o vegetación superficial así como las roturaciones para cultivo, cuando pudieran afectar a las anteriores.
- Las instalaciones para la extracción de roca, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

- Cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- La tala de arbolado natural asociado a los cauces y cursos de agua.

CAPÍTULO 72 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE MONTES PRESERVADOS

Artículo 303 *Ámbito de aplicación*

Incluye los terrenos del término municipal a efectos del régimen especial establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza. Conformado por masa arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, y coscojar. Dichos terrenos se regulan por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente en todo aquello que no resulte contradictorio con ellas.

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

Artículo 304 *Usos, obras e instalaciones permitidos*

- Los usos compatibles con la conservación plena del arbolado actual, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos, arbolado y cercados y también aquellos que resulten de declaraciones de utilidad pública e interés social acordes con el Plan General.
- Los usos agrarios de carácter productivo, siempre que ya existieran en la fecha de aprobación definitiva del Plan.
- Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas que no afecten negativamente al aprovechamiento agrario de los suelos circundantes, en las condiciones establecidas en el capítulo 11.2.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto y que no supongan ampliación de lo construido. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- La rehabilitación para su conservación, de edificios de valor arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación de lo construido y se destinen a alguno de los usos permitidos en esta categoría de suelo, pudiendo en esta caso añadirse también el residencial. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la

Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.

Artículo 305 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- Cualquier acción encaminada al cambio de uso agrario actual, o de la vegetación natural existente, excepto los tendentes a la sustitución de usos agrarios productivos anteriores por arbolado o vegetación más acorde con el objeto de la protección. En cualquier caso, se prohíben las plantaciones o siembra de especies arbóreas o arbustivas que no sean propias de la zona.
- El ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados con arreglo a la Ley Forestal o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- Las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

CAPÍTULO 73 - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Artículo 306 Ámbito de aplicación

Los suelos incluidos en esta clase de protección son los delimitados de acuerdo a los datos facilitados por el Servicio de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid y están sometidos a la Ley 8/1/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, pudiéndose admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dichos textos legales como senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dicha legislación, pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Artículo 307 Usos, obras e instalaciones permitidos

Los que se ajusten a los fines perseguidos con la protección

Artículo 308 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- Todo tipo de construcción o instalación.
- Las instalaciones o actividades que pudieran alterar la topografía o la vegetación superficial.
- Las ocupaciones o la instalación de cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso.
- La instalación de carteles publicitarios de cualquier tipo y dimensión, con la única excepción de los paneles de información o interpretación, así como los carteles y signos que establezcan las administraciones públicas.

- Los movimientos de tierras o rocas, desmontes, excavaciones o rellenos, y en particular, aquellos destinados a la extracción de roca o áridos, aun en el caso de que se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- El asfaltado de dichas vías o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza y que conlleve su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado, en su paso por esta categoría de suelo.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- El tránsito de vehículos todo terreno, motocicletas, y cualquier otro vehículo motorizado fuera de los casos previstos en los artículos 31, 33 Y 36 de la Ley 8/1999, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, quedando expresamente prohibida la práctica del motocross.

SECCIÓN I – CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

Artículo 309 **Legislación**

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de Marzo de 1.995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de Agosto de 1.998). Los usos de las vías pecuarias serán los recogidos en la anterior legislación.

Artículo 310 **Régimen urbanístico**

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

Artículo 311 **Titularidad**

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en los proyectos de parcelación o de asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.

Artículo 312 **Informes**

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado del presente Plan General que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Artículo 313 **Viaros rodados**

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- En los cruces con carreteras se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción

de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberá coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido recogido en el Plan General se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente autorización.

Artículo 314 **Modificación de trazado**

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no serán efectivos hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Artículo 315 **Infraestructuras lineales**

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 316 **Proyectos de acondicionamiento**

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Artículo 317 **Licencias**

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas”.

Artículo 318 **Vallado de parcelas**

El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de la delimitación de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

CAPÍTULO 74- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 319 **Ámbito de aplicación**

Esta protección será de aplicación sobre la Red de Carreteras del Estado y la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid que discurren dentro del término municipal de Orusco, comprendiendo la superficie ocupada por dichas carreteras y su zona de dominio público.

También es de aplicación esta protección sobre la subestación eléctrica existente localizada al Este del casco urbano, al otro lado de la N-III.

Artículo 320 **Regulación**

La regulación de la protección sobre las redes de carreteras incluido su dominio público, zonas de protección y afección, se realizará según lo dispuesto en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

En cuanto a la subestación eléctrica, se regulará en base a la normativa sectorial vigente de aplicación.

CAPÍTULO 75 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SU INTERÉS NATURAL

Artículo 321 **Ámbito de aplicación**

Incluye aquellos lugares donde se localizan hábitats naturales, no siendo todos ellos prioritarios, con el fin de garantizar su preservación. La intensidad del desarrollo de los usos, obras o instalaciones permitidas se adoptará teniendo en cuenta la cobertura de cada uno de ellos.

Artículo 322 **Usos, obras e instalaciones permitidos**

- Los usos compatibles con la conservación plena del arbolado actual, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos, arbolado y cercados y también aquellos que resulten de declaraciones de utilidad pública e interés social acordes con el Plan General.
- Las instalaciones y edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrario de los terrenos circundantes, en las condiciones establecidas en el capítulo 11.3.
- Las viviendas anexas a las instalaciones anteriores, siempre que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según queda definido en el artículo 11.1.11.
- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.
- Las edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural como granjas-escuela, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas para disfrute de éste, etc.

- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto y que no supongan ampliación de lo construido. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- La rehabilitación para su conservación, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación de lo construido y se destinen a alguno de los usos permitidos en esta categoría de suelo, pudiendo en este caso añadirse también el residencial. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- Usos o instalaciones agrícolas no vinculadas a una explotación concreta e independiente del aprovechamiento del terreno, como silos o almacenes de productos hortícolas, siempre que tengan un carácter cooperativo o colectivo.
- Las balsas y estanques precisos para el riego.
- La plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal.
- Los edificios destinados a uso dotacional en su categoría de servicios funerarios.
- Las edificaciones destinadas a establecimiento de beneficio, taller de cantería.

Artículo 323 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- La tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola.
- Las repoblaciones con cualquier especie distinta a las propias del lugar, así como las talas de sotos o arbolado. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.
- Los movimientos de tierras y roca que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
- Las instalaciones para la extracción de roca, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- El vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

CAPÍTULO 76 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SU INTERÉS FORESTAL

Artículo 324 Ámbito de aplicación

Prácticamente la totalidad del municipio se corresponde con suelos forestales, por lo que se asigna esta clasificación a los suelos que no se encuentran afectados por hábitats

naturales. Se estará a lo dispuesto para este tipo de suelos en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza.

Artículo 325 Usos, obras e instalaciones permitidos

- Los usos compatibles con la conservación plena del arbolado actual, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos, arbolado y cercados y también aquellos que resulten de declaraciones de utilidad pública e interés social acordes con el Plan General.
- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.
- Las edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural como granjas-escuela, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas para disfrute de éste, etc.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto y que no supongan ampliación de lo construido. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- La rehabilitación para su conservación, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encuentren en situación de fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación de lo construido y se destinen a alguno de los usos permitidos en esta categoría de suelo, pudiendo en este caso añadirse también el residencial. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- Usos o instalaciones agrícolas no vinculadas a una explotación concreta e independiente del aprovechamiento del terreno, como silos o almacenes de productos hortícolas, siempre que tengan un carácter cooperativo o colectivo.
- Las balsas y estanques precisos para el riego.
- La plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal.

Artículo 326 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- La tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola.
- Las repoblaciones con cualquier especie distinta a las propias del lugar, así como las talas de sotos o arbolado. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.
- Los movimientos de tierras y roca que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

- Las instalaciones para la extracción de roca, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- El vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

CAPÍTULO 77 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SUS VALORES HISTÓRICOS

Artículo 327 *Ámbito de aplicación*

Se incluyen aquellos terrenos que se corresponden con yacimientos arqueológicos, estando regulados por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 328 *Usos, obras e instalaciones permitidos*

Se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de protección del Patrimonio histórico, en relación con los yacimientos arqueológicos documentados.

Se permiten la implantación de los usos relacionados con equipamientos culturales o de investigación y aquéllos que se justifiquen compatibles con la conservación de los bienes.

Artículo 329 *Usos, obras e instalaciones prohibidos*

Se prohíben todos los usos que supongan grandes movimientos de tierra como pueden ser las explotaciones al aire libre, prohibiéndose por tanto toda actividad extractiva de cualquier intensidad. Quedan prohibidos de igual modo los vertidos, escombros y basuras.

Del mismo modo, se evitarán los cambios de uso que sean incompatibles con la conservación de los bienes culturales, siguiendo los criterios de la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

CAPÍTULO 78 INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

En el Volumen VI del presente Plan General se recoge el Inventario de Edificaciones y Actividades en Suelo no Urbanizable de Protección, donde se incluyen las Fichas de los elementos inventariados y su descripción, así como un plano de situación de dichos elementos.

TÍTULO 13. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

Se elabora el presente análisis para llevar a cabo una valoración del Plan General y dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid; en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid; en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de Familias numerosas.

Así, la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 45 establece que las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid deberán incorporar la evaluación del impacto sobre la identidad de género con el objeto de garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid debe incorporar la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género, para lo cual todas las disposiciones legales o reglamentarias deben contar con el correspondiente informe preceptivo de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

En base a esto, el Acuerdo de 31 de octubre de 2016, del Consejo de Gobierno, establece las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre del Gobierno, en base a lo cual se requiere la incorporación en la Memoria de un análisis y valoración respecto al impacto de género, por un lado, y por el otro, respecto de la orientación sexual e identidad o expresión de género.

CAPÍTULO 79 URBANISMO INCLUSIVO

El fin del urbanismo, debe ser la consecución de un urbanismo inclusivo que dé respuesta a las necesidades de todos los ciudadanos, de diferente sexo, identidad sexual, cultura, edad, estatus socioeconómico, (dis)capacidades, etc...Sin embargo, la planificación se basa principalmente en dar respuesta a un modelo basado en el desarrollo económico y productivo y las necesidades que demanda este rol, que es asumido por hombres en activo. Este sector de población responde a una minoría respecto el total, dejando fuera de los objetivos del planificador a la gran mayoría de la población.

Aunque esta visión del urbanismo está cambiando, su consecución pasa por que se lleve a cabo un cambio social y una actuación a todos los niveles, con la inversión necesaria y la participación de todos los estamentos, con el objetivo de establecer dos requisitos: la igualdad y la calidad.

CAPÍTULO 80- ANÁLISIS DEL PLAN

El Plan General es una figura normativa cuyo rango de acción se limita a un término municipal concreto y que, por tanto, requiere de un soporte regional y estratégico que garanticen el éxito de determinadas medidas, como puede ser aquellos relacionados con el transporte y otras infraestructuras sociales. Es por ello que el análisis del Plan se realiza respecto a las intervenciones acordes a su escala y competencias.

Artículo 330 Impacto por razón de género

La valoración sobre el impacto de género se basa en los roles sociales que tradicionalmente se asimilan a las mujeres y hombres y que, aunque en la actualidad estos roles van cambiando, todavía existe una identificación vinculada al género de algunas actividades, principalmente las vinculadas al “deber de cuidado” asumido por el rol femenino.

Además de las actividades tradicionales asumidas al rol femenino, se ha incorporado también la actividad laboral y remunerada fuera del hogar, actividad asumida tradicionalmente en el rol masculino, mientras que en la actualidad esto es algo evidente, la inversa no lo es tanto ya que el deber de cuidado no ha sido asumido en el rol masculino. Esto hace que, aun en la actualidad, la mujer tenga una doble carga de trabajo y tengamos que hablar de una diferenciación en la utilización de la ciudad en base al sexo, así, se han llevado a cabo diversos estudios que concluyen en una serie de diferencias a este respecto, de las que recogemos las siguientes:

- Necesidad de conciliar vida laboral y familiar, lo que da lugar a que los recorridos realizados por las mujeres sean más numerosos y complejos que los realizados por hombres.
- Que la mayoría de los desplazamientos se realizan a través de transporte público
- Que gran parte de estos desplazamientos se llevan a cabo fuera de los horarios “normalizados”
- Que las dimensiones, accesibilidad y seguridad de los servicios y elementos urbanos no responden a las necesidades demandadas.

A este respecto, la publicación “Urbanismo con Perspectiva de Género” (ISBN. 847921-101-6) recoge una serie de recomendaciones que engloba bajo distintos ámbitos de actuación, que se relacionan a continuación:

- Integración de usos y proximidad
- Transportes
- Espacio público y seguridad
- Vivienda
- Actividad económica
- Equipamientos, comercio y ocio

Integración de usos y proximidad

La propia localización del suelo urbano de Orusco configurado por distintas urbanizaciones en mucho caso inconexas entre sí, dificulta lo anteriormente expuesto. No obstante, el Plan General plantea los nuevos crecimientos residenciales en continuidad con las superficies ya edificadas, compactando el casco urbano y conectando las urbanizaciones existentes. El sector industrial previsto, se localiza más alejado del casco a fin de no interferir en los

funcionamiento de dos usos tan diferenciados pero aún no estando en continuidad con el suelo residencial si que cuenta con una buena comunicación.

No obstante, la ordenanza permite una compatibilidad con el uso residencial a la industria y actividades económicas de cercanía y se prevén zonas dentro del casco para la implementación de dichas actividades.

Respecto a la proximidad, y bajo el concepto de “ciudad de distancias cortas”, Salvador Rueda recoge una propuesta sobre la accesibilidad a los distintos niveles de equipamientos en este modelo, que serían los siguientes:

Nivel de vecindario	300m	5 minutos andando
Nivel de barrio	600m	10 minutos andando
Nivel urbano	1.000 m	15 minutos andando

En los esquemas anteriores se puede ver que los crecimientos previstos en continuidad del casco, y éste mismo, se encuentran muy bien localizados respecto a los suelos dotaciones y las actividades económicas. En general, las urbanizaciones más desfavorecidas son las correspondientes a El Chaparral, Peña Hueca y Erial, tanto por su distancia al casco y área dotacional, como por el sistema de comunicaciones con los que cuentan.

Transporte

El transporte en Orusco, se reduce a los autobuses interurbanos que dependen del Consorcio de la Comunidad de Madrid y que conectan varios municipios.

Espacio público y seguridad

Se plantea una red de espacios públicos en continuidad y jerarquizada que facilita su lectura, la red viaria de nueva creación se dimensiona con previendo tanto el tránsito peatonal como el rodado. Asimismo, se incluye dentro de la ordenanza de zonas verdes y espacios libres un grado específico para plazas y espacios libres vinculados a viales y que tradicionalmente se han incluido dentro de la calificación de red viaria, esta nueva afección se lleva a cabo con la finalidad de priorizar al peatón, y su diseño deberá garantizar la seguridad del peatón.

La seguridad se abordará respecto a los “Principios de Montreal sobre el diseño de los espacios públicos” entre los que, en relación al espacio público, destacan:

- Legibilidad del espacio público
- Garantizar la visibilidad, para poder ver y ser visto
- Favorecer la concurrencia de personas en el espacio público.

Por último, los equipamientos públicos se localizan dentro de la trama urbana, en continuidad con las redes de comunicaciones previstas, lo que facilita su lectura, accesibilidad y favorece los recorridos seguros.

Vivienda

En el casco de Orusco la tipología de vivienda respondía a manzana cerrada parcelada, pero el desarrollo de los últimos años ha derivado en la construcción de tipología de vivienda unifamiliar, tanto en régimen de mancomunidad con espacios comunes, como con patio privativo vinculado a cada vivienda. La creación de estos espacios privativos puede repercutir negativamente en la utilización del espacio público.

En las zonas de ensanche, la tipología se corresponde con viviendas unifamiliares adosadas, pareadas o aisladas, con retranqueos mínimos a facha de 3 ó 4 metros, y con una ordenanza que limita el cerramiento opaco de parcela a una altura de 1 m.

Con ello se favorece el vínculo entre vivienda y espacio público y facilita la sensación de seguridad en las calles.

Actividad Económica

Se incluye la calificación de servicios terciarios de diversas parcelas dentro del casco urbano, lo que posibilita el desarrollo de actividades económicas vinculadas a los barrios residenciales y accesibles desde la red de transportes pública y privada.

Equipamientos, comercio y ocio

Actualmente, Orusco no demanda la existencia de grandes equipamientos comerciales y de ocio por lo que el Plan se centra en posibilitar el desarrollo de pequeños comercios dentro de la trama residencial, introduciendo tales usos como compatibles.

Artículo 331 Impacto por razón de orientación sexual e identidad de género

La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, establece una serie de medidas en materia de no discriminación por razón de orientación e identidad sexual o por expresión de género.

Estas medidas se engloban en los siguientes ámbitos:

- Ámbito social
- Ámbito policial y de la justicia
- Ámbito de la administración
- Apoyo y reconocimiento institucional
- Apoyo en el ámbito rural
- Centro de documentación y memoria histórica LGTBI
- Políticas en el ámbito de la juventud
- Garantía estadística
- Ámbito familiar
- Ámbito educativo
- Ámbito de la salud
- Ámbito laboral
- Ámbito ocio, cultura, turismo y deporte
- Derecho de admisión
- Ámbito de la inmigración y la cooperación internacional al desarrollo

Dentro del ámbito de la administración, se establece la necesidad de someter a evaluación de impacto sobre orientación todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid y deberán contar con el preceptivo informe sobre su impacto por razón de orientación sexual e identidad de género.

El marco de competencias del Plan General no incluye la actuación sobre los ámbitos en los que la Ley establece medidas de no discriminación y su valoración se realiza basándose

en los principios del urbanismo inclusivo, que pasan por las valoraciones que ya se han llevado a cabo respecto del impacto de género.

Artículo 332 *Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia*

En el ámbito de las competencias del Plan General, y en referencia a la infancia, adolescencia y familiar, los aspectos a valorar se basan de nuevo en el urbanismo inclusivo, y los parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

Con carácter general, estas cuestiones ya han sido valoradas en el primer apartado de este capítulo correspondiente al impacto de género.

En particular, parece apropiado en este apartado relativo a la infancia, analizar la situación del Plan respecto a las zonas verdes y de esparcimiento, así como de las dotaciones destinadas principalmente a la población infantil.

El Plan General establece reglamentariamente la localización de las zonas verdes de rango general, esto es, a la escala del municipio. Queda a discreción del planeamiento de desarrollo la localización de las redes de carácter local, que dan servicio a cada desarrollo y que se integrarán en la trama residencial. Son estas zonas, precisamente por la proximidad a la residencia y por su escala local, las que son susceptibles de albergar áreas de juego y esparcimiento para niños. Para ello, deberán contar con las dimensiones y diseño adecuado.

Respecto a las dotaciones, los centros educativos y culturales se localizan principalmente en la zona sur del casco urbano, integrados en la trama. Esto facilita su accesibilidad tanto rodada como peatonal, si bien es cierto que su localización resulta alejada de la zona norte del casco para su recorrido a pie por parte de los niños. Por otro lado, existen zonas de los viales existentes en los que las aceras resultan claramente insuficientes para garantizar la seguridad del peatón y en especial de la población infantil.

Respecto a las dotaciones deportivas, se localizan fuera del casco urbano debido a la falta de suelo con las características adecuadas dentro de él. Esto dificulta su accesibilidad, su acceso peatonal resulta difícil y poco seguro, condicionando su utilización a la necesidad de transporte rodado, que además debe ser privado.

Artículo 333 *Justificación de cumplimiento respecto a la accesibilidad universal*

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en su Artículo 25 "Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en el ámbito de los espacios públicos urbanizados y edificación", dice así:

"1. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones serán exigibles en los plazos y términos establecidos reglamentariamente.

No obstante, las condiciones previstas en el párrafo anterior serán exigibles para todos los espacios públicos urbanizados y edificaciones, de acuerdo con las condiciones y plazos máximos previstos en la disposición adicional tercera.1.

2. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno deberá realizar los estudios integrales sobre la accesibilidad a los espacios públicos urbanizados y edificaciones, en lo que se considere más relevante desde el punto de vista de la no discriminación y de la accesibilidad universal."

En la Disposición Adicional Tercera, respecto a la exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, se puede leer:

“ 1. Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:

(...)

b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones:

Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010.

Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

c) Para el acceso y utilización de los medios de transporte:

Infraestructuras y material de transporte nuevos: 4 de diciembre de 2010.

Infraestructuras y material de transporte existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

d) Los que deberán reunir las oficinas públicas, dispositivos y servicios de atención al ciudadano y aquellos de participación en los asuntos públicos, incluidos los relativos a la Administración de Justicia y a la participación en la vida política y los procesos electorales:

Entornos, productos y servicios nuevos: 4 de diciembre de 2008.

Corrección de toda disposición, criterio o práctica administrativa discriminatoria: 4 de diciembre de 2008.

Entornos, productos y servicios existentes el 4 de diciembre de 2008, y toda disposición, criterio o práctica: 4 de diciembre de 2017.”

Uno de los fines de la ordenación urbanística es, según la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, “la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución”.

En ese sentido, asegurar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad universal y, por ello, los derechos de las personas con discapacidad, es una función fundamental del planeamiento urbanístico.

La falta de accesibilidad representa una discriminación para las personas con discapacidad. En el Real Decreto Legislativo 1/2013 se encuentra también, en el Artículo 63, la definición de discriminación, que es necesario tener en cuenta para considerar la prioridad de estas actuaciones:

“Se entenderá que se vulnera el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, definidas en el artículo 4.1., cuando, por motivo de o por razón de discapacidad, se produzcan discriminaciones directas o indirectas (...)”

En el Artículo 2 se define la discriminación, en los siguientes apartados:

“c) Discriminación directa: es la situación en que se encuentra una persona con discapacidad cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo de o por razón de su discapacidad

d) *Discriminación indirecta: existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral o un criterio o práctica, o bien un entorno, producto o servicio, aparentemente neutros, puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otras por motivo de o por razón de discapacidad, siempre que objetivamente no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.*"

Así pues, la imposibilidad de utilizar el entorno urbano, los servicios públicos o privados o el transporte en igualdad de condiciones tras la fecha del 4 de diciembre de 2017 ocasiona una desventaja a las personas con discapacidad, por lo que su no adecuación a la normativa vigente supone un caso claro de discriminación indirecta, según se define en el RDL 1/2013.

La legislación técnica en la materia que es necesario cumplir, es de carácter tanto autonómico, como estatal:

- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Código Técnico de la Edificación: Documento Básico DB-SUA.
- ORDEN VIV /561/2010. Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.

Asimismo, se ha de tener en cuenta lo referido en la normativa en vigor respecto a los ajustes razonables, siendo especialmente cautelosos en su modo de aplicación, para evitar los casos de discriminación que conlleven la no consecución de las condiciones de accesibilidad en su grado óptimo.

El concepto de accesibilidad universal debe ser considerado como un elemento estructurante en la redacción del planeamiento, en cualquiera de sus escalas, pero sin duda debe ser tenido en cuenta desde los primeros análisis y procesos del planeamiento general.

Así pues, se exige la justificación de la accesibilidad universal en el desarrollo de los diferentes ámbitos y sectores delimitados en el Plan General, mediante la redacción de una memoria o anexo justificativo. Será, por lo tanto, necesario tener en cuenta y justificar la accesibilidad universal en todos los documentos urbanísticos propios del planeamiento de desarrollo: Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales.

En estos documentos se deberán incluir los siguientes aspectos:

- Delimitación de itinerarios accesibles en todos los espacios libres públicos de nueva creación, así como en el acceso a todas y cada una de las parcelas resultantes del proceso urbanístico.
- Análisis de la existencia de itinerarios accesibles entre las áreas objeto de estudio y el resto del municipio. Diagnóstico y propuesta de actuaciones a realizar fuera del ámbito de estudio para lograr la necesaria conexión accesible entre los ámbitos o sectores y el resto del espacio libre público del municipio.

- Justificación de las condiciones de los itinerarios accesibles en función de su escala de definición (tipos de pavimentos, pendientes, dimensiones, etc.)
- Localización de los puntos de comunicación urbana en los que sea necesario contar con elementos de elevación mecánica, y su debida inclusión en los costes de urbanización.
- Inclusión de las medidas de accesibilidad exigibles en los espacios públicos dentro de los costes de urbanización.
- Reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, en la proporción y materialización legalmente establecida.

El diseño y definición de los itinerarios peatonales accesibles seguirá los dictados de la legislación estatal, y en especial lo establecido ORDEN VIV /561/2010 “Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados”, o cualquier otro documento que lo sustituya o complemente, así como lo referido en la normativa autonómica de aplicación.

En general se recomienda un esfuerzo específico en el diseño de los espacios públicos de forma que, más allá de lo estrictamente establecido en la normativa, se creen lugares de convivencia y participación en los que se tenga en cuenta a todos los miembros de la sociedad, incluyendo la visión de género, infancia, envejecimiento activo y discapacidad, así como cualquier otro enfoque que apoye la creación y el fomento de una sociedad inclusiva y participativa.

Cumplimiento del Decreto Legislativo 7/2015

En el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se establece en el Artículo 24 “Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano”:

“4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.”

En respuesta al mandato establecido en la citada Ley, **se establece de forma expresa por parte del Plan General que las superficies de espacios libres o de dominio público, o comunes de uso privativo, que sean ocupadas para garantizar la accesibilidad universal, no computan a efectos de edificabilidad, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.**

Cumplimiento del Real Decreto 1056/2014

En el Real Decreto 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, se establece en el Artículo 5 "Plazas de aparcamiento reservadas para personas titulares de la tarjeta de estacionamiento":

"Los principales centros de actividad de los núcleos urbanos deberán disponer de un mínimo de una plaza de aparcamiento reservada y diseñada para su uso por personas titulares de la tarjeta de estacionamiento por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo. Estas plazas deberán cumplir las condiciones reglamentariamente previstas.

Los ayuntamientos, mediante ordenanza, determinarán las zonas del núcleo urbano que tienen la condición de centro de actividad."

En cumplimiento del mandato establecido en el Real Decreto 1056/2014, se establece el siguiente listado no limitativo de espacios y edificios que cumplen la condición de centros de actividad:

- Los edificios y locales de titularidad pública contengan o no servicios prestado al público.
- Los edificios y locales de titularidad privada, que provean servicios ofrecidos al público, tanto de titularidad pública como privada
- Los equipamientos públicos o privados, de cualquier índole (deportivo, cultural, ocio, sanitario, religioso, etc.)
- Las farmacias.
- Cualquier otra tipología edificatoria que, aun no estando incluida en esta lista, tenga relación con la prestación de un servicio a cualquier persona con discapacidad poseedora de una tarjeta de aparcamiento para personas con movilidad reducida.