

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

80

#### ROBREGORDO

##### URBANISMO

Con fecha 14 de octubre de 1992, se ha publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 245 el acuerdo de 23 de julio de 1992, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Robregordo y el Catálogo de Bienes a Proteger. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Robregordo y del Catálogo de Bienes a Proteger.

Con relación a dicho material, los documentos gráficos, dado que por parte del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID se nos traslada la imposibilidad de llevar a cabo su publicación, esta documentación estará disponible para su consulta en el Ayuntamiento y en la página web de dicho Ayuntamiento.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### TÍTULO I

##### Disposiciones generales

##### Capítulo 1

##### *Disposiciones de carácter general*

Art. 1.1. *Objeto, naturaleza y características.*—El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Robregordo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades y regulando el desarrollo, la gestión y su ejecución.

##### 1.1.2. Naturaleza.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes, constituyen 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 el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

##### 1.1.3. Características.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la memoria Justificativa.
- E. En el ámbito del Suelo no urbanizable tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el Artículo 14.4 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Art. 1.2. *Ámbito de aplicación.*—Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

Art. 1.3. *Vigencia.*—Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la fecha de publicación el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art. 1.4. *Efectos.*—Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias y ejecutivas.

#### 1.4.1. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

#### 1.4.2. Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

#### 1.4.3. Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción, zonas verdes, parques y jardines públicos y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de estas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 64 y 65 de la Ley de suelo y concordantes.

#### Art. 1.5. *Revisión, modificación y suspensión.*

##### 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de 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, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

##### 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1.984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de la citada Ley. Esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del Art. 13 de la mencionada Ley 10/1.984.

##### 1.5.3. Supuestos Generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los puntos precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de 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 estas Normas.
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D. Variación en la calificación del suelo que no respondan al interés general, municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés municipal o comarcal.
- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Núcleo tradicional.
- G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

##### 1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 47.2 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

##### 1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de 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.

No se considerarán modificaciones de la Normas:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción de la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan el Planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de Unidades de Gestión, siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.
- La aprobación, en su caso de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, que no se hallen previstos en ellas.
- Las modificaciones del Catálogo y Ordenanzas de Conservación producidas por la aprobación de Planes Especiales de Protección y dirigidas a una mayor y más precisa preservación del Patrimonio Histórico.

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

#### 1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, este podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Art. 51.1 de la Ley del suelo y Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión.

Art. 1.6. *Afecciones, normativa complementaria.*—En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

- Normativa básica: De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que la desarrollen, las determinaciones de aplicación directa establecidas por la Ley 8/1990 sobre Reforma Urbanística y valoraciones del suelo, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas e instrumentos que la desarrollen.

Art. 1.7. *Contenido documental.*—Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información Análisis y Diagnóstico constituido por memoria y planos, de información, análisis y diagnóstico.
  2. Memoria Justificativa con Planos de Ordenación.
  3. Normas Urbanísticas con las fichas de las Unidades de Gestión.
- Anexo 1: Catálogo de Bienes Protegidos.
  - Anexo 2: Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable.
  - Anexo 3: Fichas de eliminación de impactos negativos.

Art. 1.8. *Normas de interpretación.*—Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base a los criterios que tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el Instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- El plano de clasificación del suelo y estructura general del territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida. Sirve de referencia para discernir en caso de duda de aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al art. 1.5 de estas Normas.
- El plano Calificación del Núcleo Urbano a escala 1:1.000 contiene las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de protección y catalogación del patrimonio histórico. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos, a excepción de las coincidentes con el del plano de Protección del Patrimonio a escala 1:1.000.
- Los planos de Protección del Patrimonio a escala 1:2.000 y 1:1.000 contienen las determinaciones sobre catalogación de bienes y áreas de conservación. Sus determinaciones gráficas, como complemento de lo establecido en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos y en las Normas Generales de Protección, prevalecen sobre cualquiera de las anteriores.

- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.
- El inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable contiene las condiciones físicas de las instalaciones en este, en el momento de la entrada en vigor de las Normas. Constituye, pues un instrumento de apoyo a las tareas de disciplina Urbanística, y ante las solicitudes de transformaciones de las edificaciones.
- El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen.
- El documento de eliminación de impactos negativos contiene la descripción de las diversas situaciones de fuera de ordenación existentes a la entrada en vigor de las Normas, así como las medidas y condiciones para subsanarlos. Constituye, pues, un documento abierto y un instrumento de apoyo a la Administración en el momento de impulsar actuaciones de mejora del medio y conceder licencias que afecten a las edificaciones en que se incluyen.

El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias, Memoria y Planos de Información, Análisis y Diagnóstico, tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias. En especial el plano de Diagnóstico del Núcleo urbano en la base de argumentación de la propuesta y constituye una documentación de archivo útil como referencia territorial de la historia del núcleo urbano.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala y según lo expresado arriba. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, en caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, 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, y mayor beneficios social o colectivo, como prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

## Capítulo 2

### *Régimen urbanístico del suelo*

**Art. 2.1. Clasificación y calificación del suelo.**—En virtud de la legislación vigente, Art. 76 de la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

#### 2.1.1. Clasificación del suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y calificación de este documento.

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.

- A. El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano a favor de su valor agropecuario, forestal o natural. Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.
- B. El suelo urbano comprende las áreas destinadas a ser ocupadas por el desarrollo urbano. Su delimitación queda fijada en el plano de calificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas.

#### 2.1.2. Calificación del Suelo.

1. Las parcelas o fincas pertenecientes al suelo urbano se califican mediante la asignación de usos pormenorizados. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona, unidad edificatoria o parcela.

2. En Suelo No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

**Art. 2.2. Sistemas.**—1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

2. Son, bien aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales o bien aquellos al servicio de ámbitos más reducidos de suelo urbano.



Art. 2.3. *Construcciones e instalaciones de carácter provisional.*—Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 58.2 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Art. 2.4. *Incidencias de las normas sobre las edificaciones existentes.*—En el suelo urbano, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se pueden constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

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

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

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

Son los que, si en cuanto a los usos y edificación, se ajustan a las denominaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y a las señaladas en los capítulos 5 y 6 para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de las permitidas en estas Normas para el área en que esté incluido, debiendo solicitar licencia de obras según se detalla para cada clase de suelo. En especial para el Suelo No Urbanizable, el procedimiento será el descrito en el art. 5.2 de estas Normas, en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en las mismas.

En cualquier caso, no se permitirá obras de reforma o ampliación en 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 y la integridad del dominio público. Y en el Suelo No Urbanizable en tanto no se hayan contemplado, tanto las medidas enunciadas 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.

2.4.2. *Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.*

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, 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.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Estas se ajustarán a lo especificado en el citado Cap. 4, de estas Normas y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos complementario de las Normas Subsidiarias. Solo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el Art. 5.9 para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras. Siguiendo en su caso, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece para cada tipo de obra en la memoria del catálogo de elementos protegidos.

2.4.3. *Edificaciones o instalaciones que queden fuera ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.*

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos solo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación de inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones del Art. 60.2 de la Ley del Suelo siempre que adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, 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.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación que se establecen con carácter genérico en el Art. 4.4 y

con carácter específico en las fichas de atenuación de impactos. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones y el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viarios o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la Administración su demolición en el plazo de 15 años. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución.

Art. 2.5. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponde con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

### Capítulo 3

#### *Desarrollo de las normas urbanísticas*

##### Art. 3.1. *Condiciones generales para su desarrollo.*

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

3.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias 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 de ejecución que se detallan en estas Normas Generales.

3.1.3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

##### Art. 3.2. *Tipos de planes y proyectos.*

###### 3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

###### 3.2.2. Tipos.

Los planes y Proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son además de los establecidos en la Ley del Suelo, los siguientes, para los cuales estas normas establecen determinaciones específicas:

- Planes Especiales.
- Ordenanzas Especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

###### 3.2.3. Planes Especiales.

###### A. Contenido:

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de tener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76. Y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

1. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbaniza-

ción, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

2. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de la totalidad o parte del núcleo urbano, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
3. De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obras.
4. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Plan Especial de Protección del Núcleo Urbano:

Caso de formularse un Plan Especial en la totalidad del núcleo urbano, con el objetivo señalado en el punto 2, este incorporará las siguientes precisiones:

- Medidas precisas para el fomento y consecución de los usos agrícolas, pecuarios y recreativos existentes como complemento y factor enriquecedor de la vida urbana.
- Medidas precisas para la preservación del paisaje y el perfil del núcleo, delimitando cuidadosamente áreas receptoras y emisoras de vistas y definiendo las características para su especial protección.

El Plan contemplará un estudio tipológico de la edificación a conservar, con levantamiento de planos a escala mínima 1:50 y establecerá las determinaciones pormenorizadas para cada tipo de obra para cada uno de los elementos estructurantes en cada tipología o edificio, al objeto de lograr las máximas condiciones de confort junto a la garantía de la pervivencia de las trazas y tipologías tradicionales.

La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones de planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- Incorporación, en su caso, al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan las medidas cautelares de investigación arqueológica previa precisas.
- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas establecidos por las Normas Subsidiarias.
- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garantizan la defensa de los intereses de la población afectada.

En todo caso, la escala mínima será 1:500 y el ámbito tomará como referencia el establecido en los planos de estas Normas Subsidiarias.

#### B. Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43 de la Ley del Suelo y Art. 147 y 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de junio.

#### C. Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y en el Art. 27 de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

#### 3.2.4. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades y las obras en los edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la ley de Régimen Local.

#### 3.2.5. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias y Planes Especiales de Protección.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Tratamiento del viario y los espacios libres.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tiene por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un área.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 10 de estas normas y lo establecido en el Art. 11.4.

#### A. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación a escala 1:500.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Definición de alineaciones y rasantes.
  - Características específicas establecidas por las Normas de la Urbanización y la ordenanza correspondiente.
- Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

#### B. Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

#### 3.2.6. Proyectos de Expropiación.

##### Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000, sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

#### 3.2.7. Proyectos de Parcelación.

##### A. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación. 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 1:5.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano topográfico de delimitación de la finca matriz y de la 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. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:1.000 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 superficie, uso y aprovechamiento.

#### B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el Art. 3.4 y en el 5.2, en el caso del Suelo No Urbanizable.

#### Art. 3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias.

##### 3.3.1. Ámbitos de actuación.

#### A. Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias se realizará, en general, bien mediante actuaciones aisladas y directas en suelo urbano, o bien mediante los correspondientes proyectos o planes cuando se trate de infraestructuras territoriales o urbanas.

En la delimitación de las Unidades de Gestión en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Actuación.

#### B. Unidades de gestión en Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias definen unidades de gestión en suelo urbano.

No obstante, el Ayuntamiento podrá delimitar otras unidades de gestión en suelo urbano, que se atenderán a las determinaciones de los Artículos 117.3 y 117.4 y concordantes de la Ley del Suelo. Su determinación y delimitación podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

Las unidades de gestión se desarrollarán por cualquiera de los sistemas de actuación siguientes que se determine en el momento de su delimitación: compensación, cooperación y expropiación. Su cambio o sustitución de un sistema por otro se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (art. 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico y financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la Ley.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la ley 8/1.990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del suelo, la Ley del Suelo de Julio de 1.990 y sus Normas Reglamentarias.

En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos.

#### C. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
2. El coste de indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.
3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado.

#### D. Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios comprenderá los siguientes conceptos, salvo que el Ayuntamiento exima del coste de parte o alguno de ellos.

1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado, tratamiento de calles y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores, acometidas, sumideros, imbornales y atarjeas para aguas pluviales.
3. Suministro de agua, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducciones y distribución.
5. Jardinería y arbolado en espacios libres y red viaria.

#### E. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.



### 3.3.2. Derecho a edificar.

#### A. Edificación de parcelas urbanizadas.

Solo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan la condición de solar con las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga urbanizado el espacio público conforme a lo establecido por estas normas.

#### B. Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, salvo en aquellos casos en que exista acuerdo por el cual la Administración corra a su cargo con las obras de urbanización.
2. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización 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 a que tuvieran derecho.

### Art. 3.4. *Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.*

#### 3.4.1. Actos sujetos a licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Art. 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

#### 3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

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

#### 3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación en el Art. 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de Julio.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

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

#### A. Licencia de Parcelación.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias.

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de normalización de fincas.
4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano, Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúa sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

**B. Licencias de Urbanización.**

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización de Obras, visado y suscrito por técnico competente y realizados de acuerdo con arreglo a las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

**C. Licencias de edificación (obra mayor).**

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, según el tipo de obra que estas normas contemplan para suelo urbano, y que se expresan en el Art. 9.2 de estas normas; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento del catálogo. Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto la parcela correspondiente no reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

**D. Licencias de edificación (obra menor).**

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

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

La solicitud de estas obras, deberá acompañarse de aquellas exigencias que estas normas establecen para cada tipo de obras en suelo urbano (Art.9.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrá en todo caso como mínimo:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales, textura y color de los acabados que se van a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.

**E. Licencias de demolición.**

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar, además de lo establecido en el Art. 9.2 para este tipo de obras, como mínimo, testimonio de archivo, fotografías, plantas y alzados del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de la licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

**F. Licencia de apertura.**

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

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos. La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

**3.4.4. Autorizaciones concurrentes.**

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

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones por arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de auto-

rización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, están sujetas a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los Artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recogen en estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción, ambas licencias son independientes y su función diferente.

#### 3.4.5. Caducidad y Prórroga.

En aplicación del Art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina urbanística las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

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

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

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

#### 3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado y documentación de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contrario del proyecto y en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas.

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

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

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio. Los usos dotacionales solo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional o público (comercial y hotelero). En ningún caso supondrá la pérdida de la titularidad pública si la tuviere.

El cambio de uso se tramitará como modificación puntual de las Normas Subsidiarias, a excepción del cambio de uso dotacional a otro dotacional público.

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

- A. Si el edificio está protegido o incluido en la ordenanza de conservación, lo establecido en su nivel de protección o en la ordenanza de conservación de la edificación.
- B. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

#### 3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 55.2 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuentan.

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

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

#### 3.4.8. Órdenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de la misma, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos y siempre que sean acordes con las determinaciones de estas Normas.

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

Su regulación viene establecida en los Artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, en relación con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El Art. 183.2 y 5 de la Ley del Suelo establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

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

No obstante, lo previsto en el Art. 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En especial, los edificios catalogados se atenderán a las determinaciones contenidas al respecto en la memoria del Catálogo de Elementos y Edificios de Interés de estas Normas Subsidiarias. En los edificios incluidos en la zona de ordenanza de conservación, se estará a las obras permitidas en ella en los casos de sustitución.

#### 3.4.10. Obra menor.

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

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando no se establezca otra cosa en el Art. 9.9 de estas Normas y que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el punto 3.4.3.D.

A continuación, se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

- A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
  1. Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.
  2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
  4. Colocación de anuncios y bastidores excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
  5. Colocación de postes de todo tipo.
  6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- B. Obras auxiliares de la construcción.
  1. Establecimiento de valla de protección de obras.
  2. Construcción de puentes, andamios y similares.

3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
4. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
5. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
6. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
  1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  3. Reparación de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.
  4. Pintura, reparación de fachadas.
  5. Colocación de puertas y persianas en huecos existentes.
  6. Colocación de rejas.
  7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas vivibles desde el espacio público.
  10. Ejecución de aseos, en viviendas y locales existentes.
  11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
  12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencia de obra mayor.
  13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de estas.
  14. Aquellas señaladas expresamente como tales en los tipos de obras definidos en el Artículo 5.2 de estas Normas.
- D. Obras en las parcelas y en la vía pública.
  1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
  2. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
  3. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
  4. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

#### Capítulo 4

##### *Normas generales de protección*

##### Art. 4.1. Alcance y contenido.

##### 4.1.1. Definición.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social arquitectónico, cultural y económico de la comunidad.

##### 4.1.2. Contenido.

Si bien toda Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección paisajística y de la escena urbana.
- C. Protección del patrimonio edificado.
- D. Atenuación de impactos negativos en los edificios.

##### 4.1.3. Responsabilidades.

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

Consiguientemente al Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas o a la interpretación del espíritu de conservación del núcleo urbano y el medio natural que las preside.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las insta-



laciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

#### Art. 4.2. *Protección medio ambiental.*

##### 4.2.1. Protección medio ambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas. Se refieren a los siguientes extremos:

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

##### 4.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

###### 1. Residuos de tierras y escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

###### 2. Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o precedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo prescrito en estas Normas, las directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, los Planes sectoriales Ley 42/1.975 de la Jefatura de Estados sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de junio que lo modifica.

Por último, previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

##### 4.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a la características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el periodo de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

1. Ausencia de materiales inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
5. Materias sedimentales: menos de quinientos (500) mg/l.
6. Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l.
7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO): Menos de seiscientos (600) mg/l.
8. Composición química que no exceda de los límites fijados por las autoridades sanitarias y la Comisaría de Aguas correspondiente.

9. Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse. Este informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación.

#### 4.2.4. Vertidos Gaseosos.

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

#### 4.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citada anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regula la seguridad e higiene en el trabajo.

#### 4.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25- 9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

#### 4.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas: Real Decreto 2.816/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.
- Ley de Protección de los Animales Domésticos de 1 de Febrero de 1.990.

Art. 4.3. *Protección del paisaje.*—Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

- A. Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B. Se mantendrán los cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como las acequias y canales de riego.
- C. Se protegen las plantaciones y masas forestales.
- D. Se protegen los caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- E. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

- F. Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y a cada categoría de S.N.U.
- G. Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.
- H. Se adoptará el sistema de señalización de tráfico que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.
- I. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la legislación vigente.  
No se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios. Las obras de empotramiento se incluirán en las obras que afecten a la edificación o reconstrucción de los muros de fachada, o podrán ser realizadas por la Administración directamente en función de un programa de actuación al respecto.
- J. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del municipio que deberán, en todo caso, cumplir estas “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y Compositivas” en cada caso. Los propietarios estarán obligados en cada caso a consentirlo.

#### Art. 4.4. *Protección del núcleo urbano.*

##### 4.4.1. Aspectos generales.

Se protege con carácter general la implantación original del núcleo, su forma de asentamiento y traza urbana, como emblemático legado histórico singular, excepcionalmente poco transformado, de la configuración tradicional de una tipología de núcleos urbanos de la Sierra Norte madrileña.

Junto a esto, se potencia el núcleo para usos residenciales y turísticos, como garantía de la potenciación por la población residente de la riqueza agrícola, forestal y ganadera de su entorno rural y como albergue, impregnado de una fuerte carga pedagógica, de actividades recreativas y educativas para la población visitante.

Este objetivo, que en todo momento debe estar presente en las actuaciones del Ayuntamiento y otras administraciones competentes, se contemplan con carácter específico en los distintos apartados de estas Normas Urbanísticas, cuyos criterios se resumen en los tres siguientes aspectos.

#### 4.4.2. Protección del perfil del núcleo.

Las Normas atienden especialmente la preservación del perfil característico del núcleo desde el exterior, estableciendo unas medidas específicas para suelos de borde y los no urbanizables inmediatamente próximos.

A su vez, el Ayuntamiento velará porque las actuaciones que se produzcan en el interior del núcleo y su periferia eviten la ruptura de la imagen tradicional del mismo, tanto en los bordes que configuran sus fachadas exteriores, como en el aspecto volumétrico del conjunto. Comprobará con toda minuciosidad el cumplimiento de las condiciones de posición, volumen y estéticas contempladas en estas Normas, que interpretará, en caso de duda, en el sentido más restrictivo. Consultará, si es preciso, con el organismo competente en materia de patrimonio arquitectónico de la CAM, consulta que interrumpirá, en su caso, el procedimiento de concesión de licencia.

En especial, se atenderá a las actuaciones singulares de equipamientos en los bordes del núcleo, cuya concesión de licencia estará sometida a informe previo vinculante del organismo competente en materia de patrimonio arquitectónico de la CAM.

Asimismo, se prohíbe la instalación de cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil. En especial, queda expresamente la instalación de carteles publicitarios en el punto de acceso al núcleo urbano, así como aquellos que sobresalgan por encima de la cornisa de las edificaciones en la totalidad del núcleo.

#### 4.4.3. Protección del Patrimonio edificado.

Las Normas establecen las siguientes medidas de protección del patrimonio edificado:

- A. Catalogación del Área Urbana del casco antiguo.
- B. Catalogación de sus elementos y edificios de mayor interés arquitectónico, valor como hito singular o ejemplo de la memoria histórica.
- C. Preservación de la casi totalidad del patrimonio edificado tradicional, estableciendo para el mismo medidas de modernización y adecuación de las necesidades de uso, higiénicas y de confort actuales.

Se rigen para el establecimiento de estas medidas en claves tipológicas y morfológicas de la edificación tradicional que son:

- Las unidades edificatorias completas y conservadas que, con independencia de las condiciones registrales son el elemento clave cuyo mantenimiento volumétrico y compositivo se refieren las transformaciones necesarias para la mejora de las condiciones de las viviendas.
- Los materiales tradicionales, piedra del lugar y teja árabe y curva, que en los casos en que sea posible, deben ser utilizados o repuestos en los distintos tipos de obra que se contemplan.
- La composición de fachadas y cubiertas, textura y color de sus materiales tradicionales, con criterios referenciales y no miméticos.

El Ayuntamiento y las demás Administraciones actuantes y los particulares, tendrán en cuenta estos aspectos en sus actuaciones en todo momento.

#### 4.4.4. Eliminación de impactos negativos.

Con carácter general, los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con esta Normas. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenuen los impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genéricos y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

- A. Las operaciones de demolición y nueva planta darán lugar a la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente en la zona.
- B. Las operaciones de reforma –reestructuración, consolidación general, recuperación– conllevarán la eliminación de todos los impactos negativos y elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, enlucidos, etc.).
- C. Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.
- D. Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.
- E. Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones conllevarán la eliminación de materiales, textura o color improcedentes.

- F. La sustitución parcial o total de la cubierta conllevará, además de lo expresado en el punto E, la eliminación de inclinaciones excesivas, faldones, partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

Las obras que para su consecución exijan la eliminación de impactos negativos quedarán bonificadas económicamente en una cantidad equivalente al abono de licencia de obra y correspondiente a la parte de esta que corrija o elimine el desacuerdo.

Las Normas Subsidiarias recogen en el documento anejo de impactos negativos, aquellos elementos en las edificaciones existentes, disconformes con la ordenación prevista, así como las medidas para su atenuación y las obras a que se vinculan.

El Ayuntamiento y las demás Administraciones actuantes, velarán por el cumplimiento de las medidas aquí establecidas, con carácter general y con carácter particular en las fichas de eliminación de impactos negativos y podrá, en su costa, actuar directamente de forma subsidiaria en función de un programa público al respecto.

Es, pues, el documento de eliminación de impactos negativos un documento abierto, capaz de ser modificado, ampliado conforme se detecten otros impactos o reducido conforme se vayan subsanando.

Dichas modificaciones, se realizarán mediante acuerdo plenario por mayoría absoluta, no llevarán tramitación alguna de modificación puntual, y sí la notificación a la Comunidad de Madrid del citado acuerdo plenario, la remisión de las situaciones que han cambiado y las razones que han dado lugar a los cambios producidos.

En ningún caso podrá ser eliminada del documento ficha alguna que no haya visto cumplimentadas sus obligaciones de eliminación de impactos en ella reseñadas.

## TÍTULO II

### Regulación del suelo no urbanizable

#### Capítulo 5

##### *Régimen del suelo no urbanizable*

##### Art. 5.1. *Ámbito de aplicación y categorías.*

##### 5.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

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

##### 5.1.2. Categorías de Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se divide en categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de potencialidad de sus recursos, son:

1. Suelo No Urbanizable común (SNUC).
2. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP), con 7 áreas diferenciadas:
  - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico.
  - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés forestal.
  - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola.
  - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.
  - Suelo No urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico.
  - Suelo No urbanizable especialmente protegido por su interés ganadero.
  - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés cultural.

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

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

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

La regulación de este tipo de usos se establece en el Capítulo 6 de estas Normas.

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

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

##### 5.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

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

**5.1.4. Superposición de protecciones.**

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

**5.1.5. Infraestructuras y sistemas en Suelo No Urbanizable.**

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas territoriales que, total o parcialmente, se sitúan en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales, o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en el Art. 5.8 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del proyecto de Ejecución, bastará someter este al trámite previsto en el Artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad de Madrid.

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

**Art. 5.2. Régimen Jurídico Del Suelo No Urbanizable.**

**5.2.1. Conceptos.**

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

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

**5.2.2. Actos sujetos a licencia.**

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

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización de la comunidad de Madrid, las parcelaciones los usos y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en los Arts. 5.5, 5.8 y 5.9.

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

**5.2.3. Normas concurrentes.**

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

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

**5.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.**

**A. Tramitación de la autorización.**

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de esta o del órgano competente para otorgar la licencia urbanística, no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

**B. Documentación de la solicitud de autorización.**

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

1. Escrito de solicitud del interesado en donde figure el domicilio y teléfono del mismo.
2. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
3. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.
4. Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes en la finca, detallando las superficies edificadas y los usos actuales y previstos, especificando su función en la explotación agraria de que se trate.
5. Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, textu-



ras, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento o recubrimiento exterior. La escala mínima de los planos será 1:100.

6. Descripción de las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan necesario.
7. Plano de situación de la finca, con delimitación de esta. Se deberá utilizar el plano de clasificación del suelo de las Normas.
8. Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala mínima 1:1.000.
9. Plano del Catastro Topográfico Parcelario de Rústica de todas las parcelas rústicas del interesado a escala mínima 1:5.000.
10. Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono y número catastral de las parcelas.
11. Certificaciones o nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente al dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.
12. Si en el expediente se incluye una vivienda, será necesario justificar su necesidad para el funcionamiento de la explotación agraria a la que esté vinculada, lo que exigirá la presentación de un plan de explotación viable, a valorar por la Dirección General del Medio Rural, donde, en ningún caso, la edificación residencial suponga un valor superior al cuarto de la inversión total de la explotación, excluido el valor del terreno.

La documentación expresada en los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 deberán presentarse por triplicado.

C. Con carácter particular.

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento depuración y vertido de estos residuos.
3. Si en el expediente se incluye una vivienda además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del Art. 5.6.
4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con la vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Dirección General del Medio Rural o la Consejería de Política Territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, del Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico.

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

Art. 5.3. *Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.*

5.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

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

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

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

Esta exigencia podrá ser decidida en cada caso por el Ayuntamiento, la Consejería de Política Territorial o cualquier otra Administración competente de la instalación de que se trate.

#### 5.3.2. Determinaciones.

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

#### Art. 5.4. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.

##### 5.4.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería competente, un Estudio del Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados, que deberá tener en cuenta en todo momento, la legislación de Protección en materia de Medio Ambiente y Espacios Naturales. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

##### 5.4.2. Fines.

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

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

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

##### 5.4.3. Método.

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

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.—Donde se definirá el estado pre operacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como de tipo social, económico, etc.
2. Identificación de los elementos del proyecto.—Donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
3. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.—Donde se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
4. Valoración de las alteraciones.—Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se puedan detectar.
5. Medidas correctoras.—Donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado.

##### 5.4.4. Resolución.

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

En todo caso, la autorización solo se podrá conceder si se emite informe favorable al respeto de la Agencia de Medioambiente.

#### Art. 5.5. Parcelaciones rústicas.

##### 5.5.1. Concepto de parcelación.

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

##### 5.2.2. Carácter rústico.

En suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria a las disposiciones del Ministerio de Agricultura y la CAM sobre unidades mínimas de cultivo, y a lo previsto en el Título II Capítulo I de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. En cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el Art. 5.6.

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

#### 5.5.3. Condiciones de las parcelaciones rústicas.

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

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

#### 5.5.4. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

Por la propia naturaleza del suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

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

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

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

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

#### 5.5.5. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, previo informe favorable de la Dirección General del Medio Rural de la Consejería de Economía e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el Artículo 14 de Ley 4/1.984.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de esta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

#### 5.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

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

1. Escrito de solicitud del interesado en el que se especifique, nombre, apellidos, denominación social, así como domicilio y teléfono.
2. Memoria justificativa que incluya:
  - a) Objetivo de la segregación, indicando el destino de las parcelas resultantes.
  - b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - c) Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
  - d) De existir se describirán asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
  - e) Cumplimiento de las determinaciones específicas de las Normas Subsidiarias vigentes.
3. Plano de situación de la finca a escala adecuada. Se deberá utilizar el plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

4. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, a la escala adecuada, nunca inferior a 1:500.

5. Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca con indicación expresa de la superficie de la misma.

6. Copia del plano del Catastro de todas las parcelas rústicas del interesado.

7. Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono número catastral de las parcelas; en el caso de tratarse de suelo calificado de regadío deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 3 de Decreto 65/1989, de 11 de Mayo de unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid.

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

#### 5.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Art. 15 de la Ley 4/1.984 o de las determinaciones de esta Normativa.

#### 5.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

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

#### 5.5.9. Protección de dominio público.

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

#### 5.5.10. Expropiaciones.

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

#### Art. 5.6. Núcleo de población.

##### 5.6.1. Concepto.

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

##### 5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

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

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 221 de la Ley del Suelo.

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

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas o por las Normas de los municipios colindantes.
2. Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en el art. 5.5.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
3. Cuando la edificación que se proyecta, aún distando más de 150m. del límite del núcleo urbano, se incluya en un área de borde de este sometido a las afecciones especiales que se determinan en el Art. 6.3.
4. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
5. Por la sucesiva alineación de dos o más edificaciones a lo largo de caminos reales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.
6. Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m de diámetro.

#### Art. 5.7. Régimen de usos.

##### 5.7.1. Son usos principales o característicos del Suelo No Urbanizable:

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

#### 5.7.2. Son usos compatibles:

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

#### 5.7.3. Son usos prohibidos todos los demás.

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

#### Art. 5.8. Regulación particularizada de los usos.

##### 5.8.1. El uso agropecuario:

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

Las actividades vinculadas a la explotación como:

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

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

##### 5.8.2. Las actividades extractivas comprenden:

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

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

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

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

##### 5.8.3. Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.

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

Se definen los siguientes tipos:

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

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

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

- El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los comprendidos en los accesos, y ampliado, siempre que sea posible, con criterios topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.).
- El Proyecto concretará las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Esta nunca tendrá una altura mayor de 9 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.



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

La documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

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

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

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

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

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

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

5.8.5. Usos vinculados a las obras públicas.

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

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

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

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

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

5.8.6. Industrias insalubres, nocivas o peligrosas:

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

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

5.8.7. Vivienda unifamiliar:

- Solo serán autorizables los siguientes supuestos:
  - Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.
  - Vivienda ligada a las instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.
  - Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

En todos los casos no podrá tener una superficie mayor de 200 m<sup>2</sup> construidos.

Art. 5.9. Condiciones de la edificación.

5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1. Casetas para almacenamiento de aperos.

- Su superficie no superará los 5 m<sup>2</sup> por agricultor, con un máximo de 30 m<sup>2</sup>.
- Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo de que se trate.
- Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos a no ser que las características propias de la parcela aconsejaren una distancia menor.
- Carecerán de cimentación.
- Se construirán en piedra y se cubrirán con teja cerámica curva roja.

2. Instalaciones para la primera transformación o almacenamiento de productos agrícolas:
  - Su superficie edificada y altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.
  - Resolverán en el interior de la finca el aparcamiento de vehículos.
3. Establos y granjas:
  - Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
  - Se separarán un mínimo de 4m. de todos los linderos, salvo que las características propias de la parcela aconsejaren una distancia menor. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
  - Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.
- 5.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.
  - Su superficie edificada máxima será la necesaria para la instalación.
  - El entorno se tratará con arbolado autóctono.
  - En todo caso se deberá justificar la vinculación de las edificaciones a la actividad extractiva.
- 5.9.3. Edificaciones vinculadas a las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.
  - En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 5.8.3 no se permitirá edificación alguna, a excepción de la instalación de una construcción ligera de quiosco o pérgola, así como mobiliario (bancos y mesas) de madera.
  - En el segundo se establecen las siguientes condiciones:
    - No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 Ha.
    - Las separaciones a linderos será de 4 m.
    - La altura máxima será de 9 m. Excepcionalmente, se podrá disponer de un elemento singular de mayor altura de superficie en planta máxima de 10 m<sup>2</sup>.
    - Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados.
    - La edificación se situará en el lugar donde se provoque el menor impacto paisajístico.
- 5.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.
- 5.9.5. Edificaciones vinculadas a las obras públicas.

La altura máxima será de 4,50 m.
- 5.9.6. Edificaciones vinculadas a las industrias peligrosas.

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.
- 5.9.7. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.
  1. Edificabilidad máxima. La edificabilidad contemplada en el proyecto contenido en la solicitud de autorización, esté o no determinada en las presentes Normas, tiene el carácter de máxima permitida para la totalidad de la instalación cuya autorización se solicita.
  2. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.
    - Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
    - En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
  3. Construcciones existentes. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
  4. Cerramientos de fincas. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona. Los destinados a fincas agrícolas o pecuarias no podrán sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

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

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

5. Condiciones estéticas.

— Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en el Art. 73 de la Ley del Suelo, 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.

Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillo visto en muros, placas de fibrocemento, chapa y teja negra en cubiertas y el color blanco en fachadas, así como el acabado a la tirollesa y la teja negra.

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

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado.

— 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.

— Condiciones específicas.

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

— Carteles de publicidad.

Solo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

Art. 5.10. *Condiciones de la red viaria.*

5.10.1. Carreteras.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, que define zona de dominio público en una banca de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 8 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

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

5.10.2. Caminos.

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

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

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

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

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

Capítulo 6

*Regulación por categorías*

Art. 6.1. *Suelo No Urbanizable Común.*—Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrologico y las áreas de matorral ralo, eriales, etc.

A. Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable. Son usos prohibidos todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

- B. Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 5.9 para el Suelo No Urbanizable.

Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agro-industriales como las de explotaciones ganaderas-establos, gallineros, etc., deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves. En todo caso, se enclavarán en las cotas más bajas.

Art. 6.2. *Suelo no urbanizable especialmente protegido.*—El criterio imperante en la delimitación del S.N.U.E.P. radica en la protección de los recursos económicos, ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas, por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

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

6.2.1. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado pro estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones siempre que estas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o desde el núcleo urbano.  
En estas construcciones solo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpan la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.  
En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.
- B. Se prohíben los movimientos de tierras 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.
- C. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.
- D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- E. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro veinte centímetros.
- F. Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

6.2.2. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés forestal.

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro del suelo No Urbanizable, que pueden ser objeto de explotación forestal, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

- A. En esta zona se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo caso debe estar adscrita a una explotación forestal de 30 o más hectáreas, considerándose esta superficie como parcela mínima forestal de explotación.  
Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en el suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.
- B. Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- C. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.
- D. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca el Órgano Administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid, siendo un acto sujeto a la licencia tal como establece el Artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En las áreas desforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por el Órgano Administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

6.2.3. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés agrario.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos, huertos y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio del uso agrícola por otro de distintas índoles, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:
  - Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos agrícolas.
  - Almacenes no agrícolas.
- B. Solo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en A.
- C. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por las actuaciones y planes aprobados por la Comunidad de Madrid o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- E. Queda prohibido el uso de actividades extractivas y las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

6.2.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de Aguas, en una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de veinticinco metros en corriente naturales de cauces continuos o discontinuos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos.  
Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuado su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
- B. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto 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 su 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.
- C. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el punto anterior.
- D. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- E. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.



- F. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- G. Queda prohibida la tala de árboles, excepto las necesarias para la conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.

#### 6.2.5. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable por su interés ecológico.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en las Normas Subsidiarias que permiten por su estado físico y características la preservación del medio natural no alterado.

- A. En este suelo solo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras previstos en un Plan Especial que se redactará para el desarrollo de este suelo, en cuyo caso se permitirán 2 viviendas para guarda del territorio por cada 100 Ha. de suelo.
- B. Se prohíben los movimientos de tierras y la tala de árboles, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas contempladas en el Plan Especial, y las necesarias para la conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.

#### 6.2.6. Condiciones específicas del Suelo no Urbanizable de especial protección por su interés ganadero.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que, por sus características y ubicación, merecen ser destinados de manera preferente a la explotación ganadera extensiva. Regirán las siguientes condiciones:

- A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento ganadero de los terrenos circundantes.
- B. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción e instalación no vinculada a la actividad ganadera, y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que deban instalarse necesariamente en este tipo de terrenos o no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común.
- C. Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensanchamiento o nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengan obligados por la explotación del suelo, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Cooperación o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie de los pastos o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrarios.
- E. Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración o de almacenaje, destinándose referentemente a la fertilización de la finca.  
Que expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos y otros predios.

#### 6.2.7. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés cultural.

Esta protección se dirige a la preservación de las áreas en que existen posibilidades de hallazgos de interés científico, sean arqueológicos o de cualquier otra índole, así como a los trazados tradicionales de vías pecuarias. Será de aplicación en todo caso la Normativa Sectorial Específica para estos yacimientos, así como las condiciones siguientes:

- A. Construcciones y movimientos de tierras.  
Se prohíbe en general cualquier tipo de edificación o de movimiento de tierras, excepto los ligados a labores de investigación científica para los cuales será necesario la autorización de la Consejería de Cultura o el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- B. Protección cautelar por nuevos hallazgos.  
Si en algún punto del suelo no urbanizable no incluido en esta protección apareciese algún hallazgo de interés científico, cautelarmente se someterá a estas mismas instrucciones un área circular con centro en dicho yacimiento y radio cien metros, en tanto no se modifican puntualmente las Normas Subsidiarias para reajustar la delimitación de los suelos de especial protección, o sea expresamente declarada innecesaria esta prevención por la Consejería de Cultura.

#### Art. 6.3. Afecciones especiales.

##### 6.3.1. Edificaciones existenciales.

- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materia-

les tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

**6.3.2. Borde del núcleo urbano.**

Se detalla a continuación las afecciones específicas de protección que le afecta, en razón de la preservación producida por su proximidad al núcleo.

- Borde Este. Es el espacio que queda entre el límite del Suelo Urbano y la autovía. Será tratado para disminuir sus negativas afecciones acústicas y visuales. En toda la zona de terraplenes, desmontes o restos, ya expropiados, se plantarán el mayor número de árboles posibles con intención de crear bosque. Serán en especies autóctonas y recomendables de hoja perenne. En el poco terreno que queda aún de propiedad privada, se aconseja se dedique a plantaciones arbóreas. Señalar que este borde goza de las mejores vistas hacia el exterior del pueblo.

**6.3.3. Bolsa de S.N.U. dentro del límite de S.U.**

Es el espacio que debido a su gran humedad y su poco soleamiento, el Ayuntamiento, ha solicitado se califique de Suelo No Urbanizable. Así se hace a pesar de quedar dentro del límite del suelo urbano entre la antigua carretera por el Oeste y el casco antiguo el Este formando una especie de huso de Sur a Norte. Su uso actual está dedicado a huertas recomendándose su mantenimiento.

**Art. 6.4. Condiciones específicas para los equipamientos especiales en suelo no urbanizable.**

**6.4.1. Normativa sectorial concurrente.**

A los equipamientos especiales en Suelo No Urbanizable le son de aplicación las distintas legislaciones sectoriales, así como las determinaciones de ordenación que a continuación se determinan, todos los equipamientos deberán resolver los grados relativos a depuración y vertidos.

**6.4.2. Cementerio.**

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

**6.4.3. Vertederos y escombreras.**

1. Se permite su instalación en S.N.U. Común.
2. Para su instalación será preceptivo la realización de un estudio de impacto que recoja los siguientes aspectos:
  - Impacto sobre el paisaje.
  - Impacto sobre posibles transformaciones del ecosistema.
  - Impacto por vientos y olores.
  - Accesibilidad. Garantía de la no apertura de nuevo viario.
3. La instalación no implicará edificación alguna.
4. La instalación deberá contar con informe favorable de la A.M.A.

**TÍTULO III**

**Regulación del suelo urbano**

**Capítulo 7**

*Régimen del suelo urbano*

**Art. 7.1. Ámbito de aplicación.**

**7.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.**

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

**7.1.2. Áreas en Suelo Urbano.**

**1. Áreas plenamente ordenadas.**

Son los terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos y otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

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

## 2. Unidades de Ejecución:

Constituyen las áreas que las Normas delimitan y/o el Ayuntamiento determine, en las que procede la aprobación de alguna figura de planeamiento o gestión, con objeto, bien de la realización de cesiones de nuevos viarios o espacios libres, bien de efectuar una reparcelación, o bien de establecer medidas precisas de protección del patrimonio histórico y edificable.

### 7.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

#### 1. El suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Hotelero.
- Terciario.
- Dotacional.
- Industria-taller.
- Espacios libres y viario.

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

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- De conservación de la edificación tradicional.
- De nueva edificación.
- De las dotaciones y servicios.
- De espacios libres y viario.
- De nuevos desarrollos.

Art. 7.2. *Cesiones gratuitas en suelo urbano.*—Las cesiones gratuitas tanto en las Áreas plenamente ordenadas como en las de remodelación de suelo urbano, que, en su caso, el Ayuntamiento determine, podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación de viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado al equipamiento.
- El suelo destinado al 15% del Aprovechamiento.

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

Art. 7.3. *Obligaciones de los propietarios.*—Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

#### 7.3.1. Terrenos incluidos en Áreas plenamente ordenadas.

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

Con carácter previo a la concesión de licencia, deberán formalizarse las cesiones de viario a las que hubiese lugar según lo estipulado en el plano de calificación, libre de cargas a favor del Ayuntamiento.

Para todos aquellos casos en que los terrenos no estén suficientemente urbanizados será obligación de los propietarios completar la urbanización aunque no estén incluidos en ninguna unidad de gestión, ni por tanto especificado implícitamente. Se considerarán suficientemente urbanizados cuando cuenten con acceso rodado pavimentado y los servicios de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, suministro de energía y red telefónica.

Todos ellos en las condiciones que marcan estas Normas con el recibido municipal.

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

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

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

## Capítulo 8

### Condiciones generales de los usos

Art. 8.1. *Tipos de usos.*—Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario o uso prohibido.

#### — Uso principal.

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

- Uso complementario.  
Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.  
Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.
- Uso prohibido.  
Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Se precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

Art. 8.2. *Clases de usos.*—A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

USOS GENÉRICOS	USOS PORMENORIZADOS
1. Residencial	1.1. Vivienda unifamiliar
2. Hostelero	2.1. Hotelero en edificio exclusivo
	2.2. Alojamientos turísticos
3. Terciario	3.1. En parte de la edificación
	3.2. En edificio exclusivo.
4. Dotaciones y Servicios públicos	4.1. Dotaciones:
	4.1.1. Centros de enseñanza o investigación
	4.1.2. Centros sanitarios y asistenciales.
	4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.
	4.1.4. Centros administrativos.
	4.2. Servicios públicos.
	4.2.1. Infraestructuras.
5. Industrial.	5.1. Talleres de pequeña industria.
6. Espacios libres y viario	6.1. viario
	6.1.1 Antigua carretera.
	6.1.2. Calles principales.
	6.1.3. Calles secundarias.
	6.1.4. Entorno del Casco.
	6.2. Espacios Libres:
	6.2.1. Entorno del casco.
	6.2.2. Miradores.
	6.2.3. Plazas.
	6.2.4. Espacios libres anejos a las edificaciones.

Art. 8.3. *Condiciones de los usos.*

8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos.

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

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

8.3.2. Uso residencial.

1. Definición y grados: Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

A. Categoría 1.<sup>a</sup> y única. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público.

2. Condiciones generales del uso residencial.

— Vivienda: Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio al aire libre.

— Programa de viviendas: La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio.

— Condiciones de iluminación natural, ventilación y visibilidad: El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior y que a su vez sea practicable.

La dimensión mínima de dicha abertura será de 0,10 m<sup>2</sup>.

— Condiciones de servicios e instalaciones.

A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 250 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

- B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente.
- D. De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 m. por encima del punto más alto de cubierta.  
En su caso, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.

#### 8.3.3. Uso hotelero.

1. Definición y grados. Comprende los espacios y locales destinados a alojamientos temporales, con servicios, instalaciones y gestión comunes, o con instalaciones independientes pero gestión común.

- A. Categoría 1.<sup>a</sup>: Establecimiento hotelero en edificio exclusivo, de gestión pública o privada.
- B. Categoría 2.<sup>a</sup>: Alojamientos turísticos, es decir, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión –apartamentos– para uso temporal exclusivamente de gestión pública.

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

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

#### 8.3.4. Uso terciario: Comercial, Oficinas y Espectáculos.

##### 1. Definición y grados.

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

Se establecen las siguientes categorías:

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

##### 2. Condiciones generales del uso terciario.

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

#### 8.3.5. Uso dotacional.

##### 1. Definición y grados.

##### A. Dotaciones.

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

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1.<sup>a</sup>: Centros de enseñanza o investigación.
- b. Categoría 2.<sup>a</sup>: Centros sanitarios y asistenciales.
- c. Categoría 3.<sup>a</sup>: Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.
- d. Categoría 4.<sup>a</sup>: Centros para la Administración Planta baja o en edificio exclusivo.

##### B. Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establece una sola categoría:

- e. Categoría 5.<sup>a</sup>: Infraestructuras.



## 2. Condiciones generales del uso dotacional.

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

## 8.3.6. Uso de industria.

### 1. Definición y grados.

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

- Categoría 1.<sup>a</sup>: Taller de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatible con otros usos urbanos.

### 2. Condiciones generales de uso industrial.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 24/14/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

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

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m<sup>2</sup> y un volumen de veinte (20) m<sup>2</sup> por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previo a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

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

## 8.3.7. Uso de espacios libres y viario.

### 1. Definición y grados.

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

#### A. Viario.

1. Antigua carretera. La anterior Nacional pasa a ser un gran paseo cambiando parte de su anchura asfaltada por espacios verdes y arbolado.
2. Principal de coexistencia de tráfico rodado y peatonal. Combinando el carácter estancial con los tráficos rodados y peatonales y sin separación física de ámbito.
3. Calles secundarias. Igualmente de coexistencia de tráfico rodado y peatonal, que constituyen pequeños ámbitos de acceso a las edificaciones.
4. Entorno del Casco, Irregulares espacios que envuelven la edificación, formando plazas, plazuelas, callejas y callejones. Prima el carácter estancial y tendrá un tratamiento homogéneo.

#### B. Espacios libres.

1. Entorno del Casco. Irregulares espacios que envuelven la edificación, formando plazas, plazuelas, callejas y callejones. Prima el carácter estancial y tendrá un tratamiento homogéneo.
2. Miradores. Diversos espacios que gracias a la accidentada topografía cuentan con magníficas vistas, siendo pequeñas zonas de solaz.
3. Plazas. Plaza de la fuente, la originaria plaza del pueblo, lugar de celebración y reunión por antonomasia, ahora reforzada con la futura construcción del nuevo Ayuntamiento en la antigua casa del cura. Plaza sobre la embocadura del túnel del tren, de nueva creación, punto medio del también nuevo paseo, lugar de unión entre el Casco y la Colonia, parada de autobús,.....
4. Espacios libres anejos a las edificaciones.

## 2. Condiciones generales de los espacios libres y viario.

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

## Capítulo 9

### Condiciones generales de edificación

**Art. 9.1. Objeto y contenido.**—Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en suelo urbano.

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

Las Normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

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

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

**Art. 9.2. Tipos de obras.**—Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

#### 9.2.1. Mantenimiento.

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

#### 9.2.2. Consolidación.

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

#### 9.2.3. Recuperación.

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

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

- Descripción documental del edificio o elemento, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del edificio o elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, y su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de los cambios estructurales, compositivos, estéticos, formales y funcionales.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

#### 9.2.4. Acondicionamiento.

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

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- Redistribución interior, que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos tipológicos tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas y disposición de crujías.

- Reforma parcial: son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados y el tipo e cubierta, permiten demoliciones y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

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

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

#### 9.2.5. Reestructuración.

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

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

#### 9.2.6. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de volumen a la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- Remonte de la segunda planta existente hasta alcanzar la altura libre máxima permitida.
- Adición de una segunda planta sobre la primera existente.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la altura máxima permitida para cada edificación.

En los casos en que las Normas marquen Mantenimiento de cubierta común con reutilización de los materiales de tejado y fachadas, será obligado hacerlo dejando las pendientes y composición originales.

#### 9.2.7. Demolición.

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

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

#### 9.2.8. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción.

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

### Art. 9.3. Unidad edificatoria.

#### 9.3.1. Definición.

Es la edificación tradicional cuyo volumen y morfología están concebidos de forma unitaria, podrá coincidir o no con una unidad parcelaria.

Las unidades edificatorias son las reseñadas en el plano de ordenación del núcleo urbano mediante la marca en la cubierta y todas las edificaciones incluidas en la ordenanza de conservación de edificación tradicional.

Los parámetros básicos que la definen son las fachadas en su disposición original, composición, forma y disposición de los huecos y materiales tradicionales, la cubierta en su formación, inclinación y materiales tradicionales, y aquellos elementos compositivos y ornato singulares y característicos.

#### 9.3.2. Regulación de la unidad edificatoria.

Todas las obras permitidas en la zona de ordenanza de Conservación del Núcleo Tradicional están referidas a la unidad edificatoria tradicional, y deberán respetar los parámetros básicos que la definen.

#### Art. 9.4. Parcela.

##### 9.4.1. Definición.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

##### 9.4.2. Regulación entre edificación y parcela.

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

##### 9.4.3. Regulación de la parcela.

###### 1. Superficie.

- Las parcelas deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Se prohíbe expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

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

3. Fondo de Parcela. Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente al primero desde el punto medio del frente de la parcela.

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

Art. 9.5. *Regulación de la edificación.*—En el caso de que las condiciones de la edificación estén referidas a la unidad edificatoria, estas tendrán en todo momento la referencia de lo existente, y la regulación establecerá las condiciones de transformación de cada uno de sus parámetros, que se establece con carácter específico para la zona de ordenanza de conservación de la edificación tradicional. En el caso de que las condiciones de la edificación estén referidas a la parcela, estas se referirán a las de posición, aprovechamiento y volumen que se establecen con carácter específico en la zona de ordenanza de nueva edificación.

#### Art. 9.6. Condiciones de la edificación comunes a todas las zonas de ordenanza.

##### 9.6.1. Condiciones de posición.

- Rasante oficial. Es el perfil longitudinal de calles o espacios libres que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.
- Fachada de la construcción. Línea de fachada. Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo.  
Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

##### 9.6.2. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones.

###### 1. Superficie máxima edificable.

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

A los efectos de su medida, esta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 1,50 m., así como las edificaciones auxiliares.

###### 2. Edificabilidad.

La edificabilidad se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según la aplicación de los siguientes criterios:

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

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m<sup>2</sup>, sobre m<sup>2</sup> de parcela edificable.

#### 4. Espacio libre de parcela.

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

#### 9.6.3. Condiciones de forma.

##### 1. Tipos Edificatorios.

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

##### A. Edificación entre medianeras.

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

##### B. Edificación aislada.

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

##### 2. Altura de la edificación.

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

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

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

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

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

##### 3. Altura libre de pisos.

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

A efectos de estas Normas urbanísticas se consideran pisos:

- Planta baja: Es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50 cm. en relación con la rasante del terreno del frente de cota más baja.
- Planta primera: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

##### 4. Cubierta de la edificación.

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

Las cubiertas se recomiendan sean inclinadas.

##### 5. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye entre dos edificaciones contiguas y como divisoria de ellas, Se entiende por pared contigua aquella incluida íntegramente en una edificación y a la que puede adosarse otra pared contigua de la edificación colindante.

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

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

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

##### 6. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

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

##### 7. Elementos salientes.

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

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

##### 8. Acceso.

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

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

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

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



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

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

#### 9. Escaleras.

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

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

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras.

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

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

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

#### 10. Cerramientos exteriores.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

#### 11. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Art. 9.7. *Correcciones a las condiciones generales de edificación para el patrimonio catalogado y la zona de ordenanza de conservación de la edificación tradicional.*—Las condiciones generales aquí expresadas, se verán corregidas en su caso por las existentes en las edificaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos y en la zona de ordenanza de conservación del núcleo tradicional.

### Capítulo 10

#### *Condiciones generales de urbanización*

Art. 10.1. *Ámbito de aplicación.*—Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

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

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

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

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Adecuación a las fuertes heladas invernales.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Art. 10.2. *Clasificación de los espacios exteriores.*—Los espacios exteriores se clasifican en los siguientes tipos:

##### 10.2.1. Red Viaria.

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

1. Antigua carretera, ahora convertida en un gran paseo.
2. Calles principales, constituyen las vías estructurantes del pueblo y su ligazón rodada con el exterior.
3. Calles secundarias, que constituyen pequeños ámbitos de recorridos más locales.

4. Entorno del Casco. Envuelven el casco y la Iglesia en un continuo de diferentes espacios. Prima el carácter estancial y tendrán un tratamiento homogéneo, continuo y sin barreras.

#### Materiales y tratamiento de la urbanización

##### 1. Antigua carretera.

Disminuye su anchura asfaltada actual de tres carriles más arcenes, en el lateral Este, donde se crea un camino de tierra apisonada con bancos y farolas entre espacios verde y arbolados, que se unen al terraplén hacia el caso.

##### 2. Calles principales.

El tratamiento será uniforme permitiendo la coexistencia de tráfico rodado y peatonal. Se diferenciará la parte de rodadura –recomendado el adoquinado– de los márgenes –lajas de piedra y solera de hormigón– pero todo al mismo nivel y con una trama constructiva única.

##### 3. Calles secundarias.

El tratamiento será asimismo uniforme, pero más blando que el anterior, como forma de transición entre el núcleo urbano y los caminos rurales exteriores.

Se recomienda el uso de soleras de hormigón ruleteado delimitadas con piedra gneis o la tierra apisonada combinada puntualmente con pequeñas lajas de piedra o grava, de forma que en cualquier caso permita un perfecto drenaje, y sea comido al recorrido de personas.

##### 4. Entorno del Casco.

Tratamiento homogéneo que una con total continuidad la serie concatenada de espacios libres que rodean todas las edificaciones de esta zona. No contará con aceras diferenciadas en altura, pero si se recomienda el cambio de pendiente para que las aguas no acometan contra las construcciones. Este cambio podrá ir acompañado de un material diferente.

En cualquier caso se respetarán las rocas existentes que emergen sobre el pavimento actual que serán elementos importantes en la composición de las urbanizaciones futuras. De igual forma habrá que respetar las actuales curvas de nivel y cotas de rasante. Estas últimas son esenciales en la determinación de las cotas máximas de cornisa.

#### 10.2.2. Espacios libres.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, que constituyen a la creación de la imagen paisajística del entorno y al esparcimiento y solaz de la población. Por su función en el conjunto del núcleo y su morfología se clasifican en los siguientes subtipos:

##### 1. Entorno del Casco.

Envuelve el Casco en un continuo de diferentes espacios. Prima el carácter estancial y tendrán un tratamiento homogéneo, continuo y sin barreras, ya señalado en el punto anterior.

##### 2. Miradores.

Sobre los cortados miran hacia Buitrago.

##### 3. Plazas.

Plaza de la fuente, la originaria plaza del pueblo, lugar de celebración y reunión por antonomasia, ahora reforzada con la futura construcción, del nuevo Ayuntamiento sobre la antigua casa del Cura. Plaza sobre la embocadura del túnel del tren, de nueva creación, punto medio del también nuevo paseo, lugar de unión entre el Casco y la Colonia. Nuevo punto de llegada.

##### 4. Espacios libres anejos a las edificaciones.

Son aquellas áreas públicas o privadas libres de edificación, con usos privativos o comunitarios de una o varias viviendas, vinculados visualmente a los espacios libres públicos. Se recomienda que mantengan la unión perceptiva con estos.

#### Materiales y tratamiento de la urbanización

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

##### 1. Entorno del Casco.

Envuelven el casco en un continuo de diferentes espacios. Prima el carácter estancial y tendrán un tratamiento homogéneo, continuo y sin barreras. Se repite todo lo apuntado en 10.2.1.4.

La solución que se incorporará tendrá en cuenta, el tamaño, forma, escala de las edificaciones que lo componen, la presencia central de la Iglesia y los enganches con las calles y callejones que a ella acometen.

##### 2. Miradores.

Materialmente tendrán el mismo acabado y materiales que el entorno. Únicamente llevan aparejados una serie de bancos y farolas, para hacer más cómoda la estancia.

##### 3. Plazas.

Plaza de la fuente, en la C/ Real con prepuesta de unión a nivel. Tratamiento homogéneo concordante con el del entorno y con especial cuidado en el ornato y composición final. Plaza sobre el

t4ren, punto singular en el paseo, de nueva creación y por tanto distinguible del resto. Lugar de tránsito entre interior y exterior, bisagra de lo nuevo y lo viejo.

#### 4. Espacios libres anejos a la edificación.

El tratamiento será blando y natural. Se podrán cercar con muretes de piedra no más altos de 1 m. desde la cota inferior exterior.

#### Art. 10.3. *Elementos de las instalaciones urbanas.*

##### 10.3.1. Canalización de infraestructuras.

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

##### 10.3.2. Alumbrado público.

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

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

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

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

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

##### 10.3.3. Arbolado.

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

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m<sup>3</sup> y la superficie no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

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

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

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

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

#### Art. 10.4. *Equipamiento.*

##### 10.4.1. Condiciones genéricas.

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

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T. "ABA" "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVE).

Se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno. Se establece de forma específica la condición que las cabinas telefónicas adopten la forma de locutorios públicos, pudiéndose instalar los locutorios tipo de la compañía telefónica.

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

##### 10.4.2. *Otras condiciones de equipamiento.*

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

#### 1. Seguridad.

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

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

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

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

## 2. Vegetación.

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

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

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

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

### Art. 10.5. Bases de cálculo para las redes.

#### 10.5.1. Alumbrado.

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

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

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

#### 10.5.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

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

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

Se procurará la integración subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

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

#### 10.5.3. Abastecimiento de agua.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquel que exceda de 30 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 250 litros/hab. Día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

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

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

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

#### 10.5.4. Red de evacuación.

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

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

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

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos.

Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

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

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán de 1,255% (1 en 80).

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

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

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

## Capítulo 11

### *Regulación de las zonas de ordenanza*

#### Art. 11.1. Ordenanza de nueva edificación en casco y en bordes.

##### 11.1.1. Definición.

Comprende las zonas de completamiento y bordes del núcleo tradicional, compuesta por los suelos vacantes edificables de remate del núcleo y aquellos suelos edificados cuya edificación no forma parte de las tipologías tradicionales del núcleo.

El objetivo prioritario de estas Normas en esta zona es el de la consolidación de la trama histórica y su cuidadosa ampliación, siguiendo las pautas de ocupación tradicionales, así como del control de proceso de completamiento y remate del núcleo que armonicen con las características morfológicas del medio físico en que se asienta.

Su ámbito de aplicación serán las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación, distinguiéndose dos grados en función de su posición relativa, central o periférica.

- NE.1. Coincidente con el casco tradicional.
- NE.2. Coincidente con los suelos de borde menos consolidados.

##### 11.1.2. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar.
2. Los usos complementarios podrán ser:
  - Terciario, oficinas y comercio, en su categoría 1.
  - Hotelero.
  - Dotaciones.
  - Industria.
  - Espacios libres y zonas verdes.
  - Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

##### 11.1.3. Relación entre la edificación y la parcelación.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos para esta zona.
2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

##### 11.1.4. Obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras.

La concesión de licencia para cualquier tipo de obra queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el Art. 4.4. en su apartado 4.4.4. Eliminación de Impactos Negativos, al objeto de eliminar o atenuar los impactos negativos que existan en las edificaciones sobre las que se actúa. A tal efecto, se consultarán en cada caso, las fichas correspondientes de Eliminación de Impactos Negativos, incluidas en el documento Eliminación de Impactos, contenido en las Normas Subsidiarias.

De igual manera queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el Art. 7.3 apartado 1 de estas Normas sobre obligaciones de los propietarios en cuanto a cesiones y completamiento de la urbanización.

##### 11.1.5. Condiciones de la parcela.

Se considera parcela mínima edificable la existente y registrada con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, o aquellas fruto de segregaciones o agregaciones, que es capaz de acoger una vivienda habitable que cumpla los mínimos establecidos en las presentes Normas.



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

	NE.1	NE.2
Superficie mínima	75 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Superficie máxima	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	5m.	6m.
Frente máximo	12 m.	20 m.
Fondo mínimo	12 m.	20 m.

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

3. Las segregaciones de edificaciones existentes o por hacer serán obligatoriamente el vertical, con acceso desde la calle por la planta baja, y con estancias vivideras tanto en esta como en la planta alta si existiera.

4. No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público, sin entender por tal los fondos de saco.

5. Excepcionalmente se permitirá la agregación de parcelas por encima de la superficie máxima establecida cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante, siempre que la superficie y el frente resultantes no excedan del 20% de los máximos establecidos en esta Normativa.

11.1.6. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela para el grado NE.1 será como máximo el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el coeficiente 2, y la ocupación será del 100%.

Para el grado NE.2, para parcelas menores de 150 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima será el 100% y se podrán construir hasta 150 m<sup>2</sup> será también del 100% y la edificabilidad será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

11.1.7. Condiciones de posición de la edificación.

A. Alineación a vial y retranqueos.

Como norma general, en el grado NE.1 la edificación se alineará a vial o espacio libre en todos los linderos de la parcela, con las siguientes excepciones:

1. La edificación podrá retranquearse de los linderos correspondientes a los frentes de parcela sur, suroeste y oeste, permitiendo la existencia de un espacio libre de parcela. Caso de producirse este retranqueo, se realizará en la totalidad del frente de parcela correspondiente y no será inferior a 2 m.
2. La edificación deberá retranquearse del lindero medianero con otra edificación existente incluida en la ordenanza de conservación de la edificación tradicional, cuando esta última cuente, con huecos en el muro correspondiente. En retranqueo mínimo será de 2 m. En caso de servidumbre de aguas se resolverán, bien con cubiertas servidas por la colindante, o por el retranqueo mínimo señalado.
3. En los casos en que en las parcelas colindantes exista una edificación adosada a medianera será obligatorio construir pegado a ella. Se marcan los retranqueos obligatorios en el Plano localizando el área de implantación.

B. Espacio libre de parcelas.

El espacio libre de parcela, caso de producirse, será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición establecidas en los apartados anteriores.

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

11.1.8. Condiciones de volumen.

A. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida en número de plantas, es de dos plantas, baja más una.

La altura máxima permitida en metros, medida en el punto de rasante inferior de la fachada será 6 m.

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

En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas en la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y color que los prescritos en el Art. 11.1.9. para las fachadas.

B. Altura de piso.

	MÁXIMO	MÍNIMO
Planta baja	3,00 m.	2,40 m.
Planta alta	2,70 m.	2,40 m.

Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior. En todo caso no se superará la altura máxima del conjunto establecida en esta normativa.

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

#### C. Cubiertas.

— Las cubiertas se recomiendan inclinadas, vertiendo a calle o espacio libre.

La pendiente máxima de los faldones se situará entre el 25% y el 47% (150-250).

— La pendiente se podrá realizar a una, dos, tres aguas, o a dos aguas con el tercer faldón más pequeño como remate del hastial (piñón).

#### 11.1.9. Condiciones estéticas.

##### A. Cubiertas.

##### 1. Forma.

— Las soluciones de cubierta inclinada pueden ser las reflejadas a continuación:

- A 2 aguas.
- A 3 aguas.
- A 2 aguas y piñón partido.
- A 1 agua.

— Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Salto en altura en los faldones.
- Mansardas.
- Dientes de sierra.
- Terrazas abiertas en cubierta o sobre ella.
- Buhardillas.

##### 2. Huecos.

Se permitirán huecos en cubierta para ventilación e iluminación de edificios residenciales siempre sobre el faldón y con la misma inclinación. En los edificios de uso dotacional, hotelero o terciario, podrán abrirse bien monteras de vidrio que recorran toda la cubierta manteniendo la inclinación general de esta, en una superficie como máximo de 1/3 del total de la cubrición, bien huecos regulados respecto a la fachada a la que vierte el faldón, o bien huecos ordenándose entre sí, si no existiera regulación notable en la fachada. En cualquier caso, tendrán la misma inclinación del faldón al que se abren. La separacional la medianera o esquina podrá ser nula en el caso de monteras de vidrio y deberá ser como mínimo de 1.25 m. en el caso de huecos independientes. La separacional borde inferior del faldón será como mínimo de 2,5 m.

##### 3. Aleros o cornisas.

##### a) Aleros sobre el hastial.

— Los aleros o cornisas de hastial se realizarán sensiblemente igual a los tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:

- Teja volada perpendicular al hastial.
- Piedra volada (pizarra o gneis).
- Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia donde apoya la última fila de tejas.
- El vuelo máximo para hastiales sin faldón triangular de remate de tajado será de 0.20 m.
- El vuelo para hastiales con faldón triangular superior podrá llegar a alcanzar el vuelo permitido para los aleros de faldón de cubierta.

##### b) Aleros de borde de faldón.

— Los aleros no se producirán como prolongación del forjado superior de la última planta.

— Las soluciones para los mismos serán sensiblemente igual a las soluciones tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducir pequeñas variaciones a los modelos tradicionales o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

— Soluciones tradicionales.

- Con canecillos de madera o con la prolongación de los pares.
- Con bloque de piedra pizarrosa (gneis).
- Volando sucesivamente hiladas de teja árabe.
- Con una o dos filas de ladrillos volados intercaladas con dos filas de cobijas.

— La dimensión máxima del alero de faldón será de 60 cm. Excepto cuando puntualmente protejan un balcón de planta alta significativo en la edificación en cuyo caso podrá alcanzar la dimensión de 85 cm.

— En el caso de aleros de madera, el canto será de 10 cm. como máximo más el grueso de los canes, viguetas o pares.

## 4. Materiales, textura y color.

- El material de terminación será de teja árabe, con canal y cobija cerámicas e independientes, recomendándose la utilización de teja vieja procedente de derribos.
- El color de la teja será rojizo-terroso (natural de cocción de arcilla).
- Los aleros serán de madera, o con pares de canes de acero.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:
  - Texturas brillantes.
  - Tierra oscura, grises, negros.
  - Fibrocemento, tela asfáltica, teja de hormigón.

## B. Fachadas.

## 1. Composición.

- La composición general de fachadas y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
- La composición de fachada, dentro de la integración expresada en el punto anterior, podrá adaptarse a una composición:
  - Simétrica.
  - Sensiblemente simétrica.
  - Referida a una ordenación de tipo espontáneo o popular.
- La misma composición de fachada no podrá repetirse en 2 fachadas consecutivas de un modo idéntico. Aunque sí podrá proyectar el mismo “tipo” de composición.
- Las fachadas serán planas.
- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.
- Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esta, prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos.
- En las obras de acondicionamiento de cualquier planta y especialmente las de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.
- La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación triple macizo sobre el hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.
- Las bajantes de evacuación de pluviales se recomiendan vistas, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.
- Se prohíbe expresamente las siguientes situaciones:
  - Vuelo de la planta superior sobre la inferior.
  - Retranqueos parciales.
  - Terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada.
  - Composición incompleta de fachada en caso de nueva planta, o bajos sin proyectar.

## 2. Materiales, texturas y color.

- Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales.
- Quedan prohibidos los restantes y aquellos otros que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.
- El material permitido será piedra del lugar, mampostería tosca o concertada en lajas de gneis y/o pizarra, intercalándose cuarcita en pequeña proporción.
- La colocación de la mampostería se realizará en lajas horizontales. Se recomienda que la mampostería sea enripiada (o enruchada) sin que se aprecien grandes llagas de cemento. Si esto ocurriera se mezclará con cal o cemento blanco y tierras ocres o rojizas para obtener los tonos tradicionales.
- Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- Las bajantes al igual que al modo tradicional, se harán de “cremallera” alternando en cada fachada la mayor longitud de la piedra y seleccionando las piedras de mayor tamaño y dureza que el resto de los paños, adoptándose las siguientes soluciones:
  - Piedras con las caras exteriores labradas, dejándolas planas.
  - Grandes piedras seleccionadas pero sin labrar.
  - Solución como la precedente pero con piezas sobresaliendo de las esquinas.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
  - Acabados a la tirolesa.
  - Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados o no, utilizados en masa o puntualmente.

- Bloque de hormigón visto sin tratar.
- Terrazo en fachada o zócalos.

### C. Huecos.

#### 1. Composición en fachada y forma de los mismos.

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

- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo de la mitad de la anchura del hueco.
- Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical.
- Cada balcón abarcará un solo hueco.
- El vuelo máximo será de 30 cm., con las siguientes excepciones:
  - Si la distancia de la fachada al frente permitido opuesto en calle o callejón es menor de 5 m., no se podrán formar balcones con vuelo sobre el plano de fachada, permitiéndose, en su caso, huecos rasgados hasta el suelo protegidos mediante antepechos.
  - Excepcionalmente y como elemento singular, se permitirá un balcón sobre puerta o un elemento significativo que supere este vuelo hasta los 60 cm. Así mismo, y también de modo excepcional, podrá instalarse un doble balcón en estas circunstancias.
  - La longitud en los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente el umbral de los mismos una dimensión mayor o igual a 30 cm.
  - El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm si es de fábrica y revoco y de 10 cm. más el canto de la viga que lo sustenta si se realiza en madera o metal.
- Las soluciones tradicionales de balcón, con las cuales deben conjugarse las nuevas edificaciones son las siguientes:
  - Sin vuelo.
  - Con pequeño vuelo y protección de cerrajería.
  - Con pequeño vuelo de vigas de madera y protección de madera.
- Las puertas de acceso a los edificios tendrán en sí mismo proporción vertical. Las puertas de acceso a garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada no pudiendo superar los 3 metros de anchura y debiendo componerse con el resto de los huecos, ya sea como resultado de una obra de reforma (en cuyo caso se ordenará acorde a la disposición de huecos existentes), o como proyecto de nueva planta.
- Se prohíben las terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).
- Se prohíbe la formación de balcones como prolongación de los forjados.

#### 2. Dinteles y recercados de huecos.

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

- Con jambas enterizas, dintel y vierteaguas o peana.
- Con jambas partidas, dintel y vierteaguas o peana.
- Con igual proporción de saliente sobre las jambas de dintel y vierteaguas.
- Con distinta proporción en el saliente lateral sobre las jambas del dintel y vierteaguas.
- Con dintel diferenciado únicamente.

#### 3. Carpinterías.

- Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes.
- Las carpinterías de los huecos de garaje podrán realizarse con cualquier sistema de apertura, quedando sin efecto las condiciones del apartado anterior, siempre que no estorben a la vía pública en situaciones de abierta o semiabierta.
- En los accesos a locales de usos públicos, las carpinterías se abatirán hacia el exterior, disponiéndose retranqueadas del muro de fachada de tal forma que no invadan en el barrido de apertura el espacio público de la calle o plaza. En este caso quedarán sin efecto las determinaciones del párrafo anterior.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.

- Se entienden como soluciones tradicionales las siguientes:
    - Para acceso a edificios
    - Entablados rudimentarios de maderas verticales, sujetas mediante clavos con tres o cuatro listones horizontales colocados en su parte posterior.
    - Una sola puerta dividida horizontalmente.
    - Una sola puerta enteriza.
    - Para acceso a almacenes y garajes.
    - 2 puertas enterizas.
    - 2 puertas, una de ellas dividida horizontalmente.
    - 2 puertas, una de ellas incluyendo en una de las hojas otra de menor tamaño dividida horizontalmente.
    - Para ventanas.
    - Divididas en dos o tres cuadrantes por cada hoja.
    - Sin división alguna.
    - Para contraventanas.
    - Enterizas de tablazón vertical de una sola hoja o dos hojas.
  - Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
  - Las reformas que en su caso se realicen en pare del cerramiento de los huecos deberán respetar la morfología de la mayoría de las existentes en el mismo, si estas se adecúan a la presente norma. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y solo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25, con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, y el consentimiento expreso del resto de los propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse al modelo presentado para las futuras transformaciones de todas las carpinterías.
  - Se prohíben expresamente, las siguientes soluciones de carpintería:
    - Puertas con cuarterones.
    - Contraventanas con cuarterones.
    - Puertas de garaje con cuarterones.
    - Persianas enrollables con capialzado empotrado o sin empotrar.
    - Situadas a haces exteriores.
    - Dobles ventanas a haces exteriores.
    - Ventanas correderas.
4. Protecciones y rejas.
- Serán de forma sencillas sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas.
  - Se entienden como morfología y composición tradicionales las soluciones, señaladas al margen:
    - La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda.
    - La solución constructiva será de forja pasante o remachada, como las soluciones tradicionales, o bien soldada en cualquier disposición que respete y se integre con el medio.
    - Las rejas no podrán sobresalir del plano de fachada.
5. Materiales, textura y color de huecos, recercados, carpinterías y protecciones.
- Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.
- a) Recercado de huecos:
- Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente acordes con el medio:
    - Madera.
    - Piedra de gneis o pizarra.
    - Dintel de madera y jambas de grandes bloques de piedra.
    - Dintel de madera y jambas de piedra más pequeñas.
- b) Carpinterías:
- Los materiales, texturas y colores de las carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados en la zona, recomendándose la utilización de madera.
  - Se permiten todos los colores, siempre que sean unitarios en todo el edificio, o el cambio, en su caso, suponga bien la adaptación a la mayoría de la carpintería, bien el cambio de color en todos los huecos del edificio, o bien –si el resto de los huecos no se adaptan a la presente norma– otro color de los permitidos. En este último caso, se deberá aportar con la solicitud de licencia, documento



- de aceptación expresada de todos los propietarios inquilinos del inmueble del color elegido para futuras transformaciones del resto de las carpinterías.
- Se prohíbe expresamente el aluminio en todos sus acabados excepto el lacado.
- c) Protecciones:
- Los materiales, texturas y colores de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios para todo el edificio, quedando sujetos a las mismas especificaciones para su modificación expuestas en el apartado anterior.
  - Los materiales serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos otros que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige.
  - Se entiende por materiales tradicionales los siguientes:
    - Para barandillas, madera y el hierro forjado.
    - Para rejas, el hierro forjado.
    - Para persianas y contraventanas, la madera.
  - Se prohíben expresamente las rejas y protecciones metálicas que imitan los bolillos al modo tradicional.
- D. Cerramiento de muros y vallas.
- Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) seguirán las condiciones del capítulo de muros de fachada, pudiéndose utilizar además la construcción de cercas a base de mampostería intercalada con piedras dispuestas verticalmente.  
A partir de 1 m. de construcción en la forma anteriormente indicada se podrá instalar elementos de madera o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el P.V.C., los materiales plásticos o las terminaciones metalizadas o brillantes.
  - Las cercas existentes de piedra deberán mantenerse o rehacerse en piedra. Las nuevas se realizarán en este mismo material.
- E. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos sobre cubiertas.
1. Toldos.
    - Los toldos podrán instalarse únicamente en los locales comerciales y en planta baja.
    - Únicamente se podrán instalar en calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana que pertenecen sea igual o superior a 6m.
    - El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será 2,00 m. y la anchura máxima será la de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de largo.
    - Se permiten los colores lisos y rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.
    - Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
      - Los toldos de materiales plásticos y brillantes.
      - Los toldos con nervaduras intermedias.
  2. Marquesinas.
    - Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetidos para cada hueco ni extendidos a lo largo de las fachadas. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.
    - El canto será como máximo de 10 cm. La estructura será independiente de los forjados de la edificación, serán desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.
  3. Placas y otros.
    - Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 3 cm., se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón.
    - Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.
    - Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.
  4. Elementos sobre cubiertas.
    - Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquellos imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc.
    - Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente troncopiramidal, construidas a modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados y pinturas en tonos

terrosos, Se pueden intercalar hiladas de ladrillo visto tipo tejar (irregular) de un solo tono rojo de arcilla natural (sin pigmentaciones diferentes). También se pueden utilizar tejas para su construcción.

- Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados tipo aluminio galvanizado o anodizado.

#### Art. 11.2. Ordenanza de conservación de la edificación tradicional.

##### 11.2.1. Definición.

1. Comprende las zonas de edificación compacta del núcleo urbano tradicional, que dio lugar al núcleo, marcado en el plano de ordenación del núcleo urbano.

Se trata, pues, de un área homogénea de fuerte carácter histórico, siendo el objetivo prioritario de estas Normas la recuperación y protección de los valores tipológicos de sus edificaciones, y el control del proceso de reforma y adaptación a condiciones de confort de su caserío, de forma que se pueda preservar y potenciar la relación edificación-topografía que le es propio.

La parcelación es por lo general muy regular y de pequeño tamaño. La edificación, por regla general, se retranquea de la alineación Sur u Oeste y se pega a los linderos laterales (salvo casos excepcionales en los extremos de las manzanas o en posición aislada en los que existe un retranqueo a uno de los linderos), siendo de 1 o 2 plantas, en función de las condiciones topográficas del suelo sobre el que se asienta, siendo esta condición otro de los parámetros considerados como invariantes tipológicos por estas Normas.

##### 11.2.2. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar.
2. Los usos complementarios podrán ser:
  - Terciario, oficinas y comercio.
  - Hotelero.
  - Dotacional.
  - Industria.
  - Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

##### 11.2.3. Unidad edificatoria.

La unidad de intervención para esta zona de ordenanza es la Unidad Edificatoria. Esta se define como la edificación unitaria y completa tradicional existente, esté o no segregada a efectos catastrales.

Las unidades edificatorias establecidas para esta zona de ordenanza son las reflejadas en el plano de ordenación del núcleo urbano.

Cualquier intervención de las permitidas deberá respetar los parámetros básicos definidos por estas normas para las Unidades Edificatorias, que se establecen en los siguientes artículos

##### 11.2.4. Obras permitidas.

1. Se recomienda la rehabilitación como regla general, permitiéndose exclusivamente los siguientes tipos de obras:

- Mantenimiento.
  - Consolidación.
  - Recuperación.
  - Acondicionamiento.
  - Reestructuración.
  - Ampliación en altura, hasta el límite de las condiciones de ordenación que se marcan en esta zona.
  - Demolición parcial encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración. Cuando no sea posible la aplicación de estos tipos de obras por tratarse de edificaciones ruinosas, se permitirán el tipo de obra de:
    - Demolición total encaminada a la recuperación.
- En este caso, la nueva edificación se realizará según las trazas de la edificación existente, y conforme a las referencias tipológicas y volumétricas preexistentes. Se reutilizarán los materiales de cubierta, rejerías y piedra preexistentes.

2. La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de reestructuración que no afecten a la envolvente ni a la composición de huecos, recuperación, y demolición total o parcial encaminada a la recuperación, será, además de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar las transformaciones que se persiguen y, en todo caso, como documentación de archivo de anteriores trazas.

Contendrá como mínimo:

- Situación de las distintas edificaciones y elementos en relación con las edificaciones colindantes.
- Levantamiento de planos del elemento que se sustituye, plantas, alzados y secciones a escala mínima 1:50.
- Descripción de las formas constructivas y los materiales.
- Memoria justificativa de la necesidad de la obra.
- Documentación fotográfica acreditativa del estado actual de la edificación.

3. La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de ampliación o aquellas obras de reestructuración que afecten a las cubriciones, muros de fachada o composición de huecos, será la siguiente:

- Acuerdo expreso de todos los propietarios e inquilinos de llevar a cabo la obra de forma conjunta.
- En ningún caso podrán realizarse estos tipos de obras en parte de la Unidad Edificatoria, esté esta segregada o no en unidades registrales distintas.

#### 11.2.5. Condiciones de la parcela.

La parcela será la existente, que contenga a la edificación. Se permite la agregación de parcelas que contengan una misma Unidad Edificatoria o edificio.

#### 11.2.6. Edificabilidad.

La edificabilidad será, en general, la existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, no obstante, se podrán efectuar los siguientes cambios:

- Ajustes en la altura de piso en aquellas plantas que no cuenten con una altura mínima de 2.30 m. y siempre que se permita en las condiciones de volumen establecidas para esta zona de ordenanza.
- Elevación de una planta sobre la baja, si se permite en las condiciones de volumen establecidas para esta zona de ordenanza y así se refleja en el plano.
- No se permiten ampliaciones por debajo de la planta baja de la edificación.

#### 11.2.7. Condiciones de posición de la edificación.

Las alineaciones y líneas de fachada de la edificación serán las existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, no pudiendo retranquearse o avanzar sobre las trazas de las fachadas actuales, salvo en los casos marcados en el plano.

#### 11.2.8. Condiciones de volumen.

##### A. Altura de la edificación.

La altura de la edificación será como regla general, la existente en la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Si se efectuase una ampliación o reestructuración en la unidad edificatoria completa, el número de plantas permitido será de dos, baja y primera.

La altura deberá adaptarse:

1. A la línea de cornisa dominante en el frente de la fachada según marca el plano.
2. A la cota máxima referida y/o
3. A la línea de cumbrera en que apoyarse para tapar medianeras o cuchillos vistos.

##### B. Patios.

No se permite la apertura de patios interiores a la edificación en ningún tipo de obras que se realicen en la unidad edificatoria.

##### C. Cubiertas.

Los tejados serán los existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, a excepción de aquellos edificios incluidos en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos, que deberán corregirse en los aspectos señalados según lo establecido en el apartado 4.4.4 del Art. 4.4. Condiciones de Protección del Núcleo Urbano.

En el caso de permitirse incrementar la altura de piso, o el número de plantas, la pendiente y forma de los faldones, se mantendrá igual a los originales, reproduciéndose básicamente la cubierta existente.

Si se precisara ineludiblemente por razones constructivas, algún cambio en la cubrición, para adaptarse a las colindantes o a la propia edificación, las nuevas cubriciones se registrarán por lo establecido en la ordenanza de Nueva Edificación para las cubiertas.

#### 11.2.9. Condiciones estéticas.

##### A. Cubiertas.

##### 1. Forma.

- La composición de la cubierta, se permita el incremento en altura o no, será la existente dado el espíritu de mantenimiento que preside esta zona de ordenanza.
- En el caso de poderse efectuar actuaciones destinadas a incrementar el número de plantas o la altura de piso de las edificaciones, las cubiertas deberán mantenerse y reconstruirse (una vez eliminados los elementos reseñados en las presentes Normas), con idéntica inclinación, morfología de aleros y materiales –en lo posible– que la primitiva.
- En el caso de poderse construir una segunda planta elevando por tanto la cubrición de toda la unidad edificatoria, si ineludiblemente se necesitara puntualmente algún cambio en la longitud, pendiente, forma de los faldones de cubierta o cualquier otro aspecto que pudiera conllevar la elevación total del tejado, este cambio se realizará adaptándose, tanto al resto de la cubierta que permanezca in-

variable, como a las determinaciones que para las cubriciones se expresan en los Artículos 11.1.8 y 11.1.19 de la ordenanza de Nueva Edificación.

## 2. Aleros.

- Los aleros serán los existentes siempre que no estén incluidos en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos, en el momento de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- En caso de que se efectúen obras de reestructuración o ampliación en altura, los aleros deberán reconstruirse del modo tradicional en el que se hallaban antes de la intervención.

## 3. Huecos.

- No se podrán abrir huecos en la cubrición de los edificios, a excepción de aquellos que se rehabiliten o acondicionen con destino a uso institucional o dotacional, en cuyo caso, se atenderán a las condiciones que para los huecos de cubiertas se reseñan en el apartado A.2 de las condiciones estéticas para la ordenanza de nueva edificación.

## 4. Materiales, texturas y color.

- Serán los existentes siempre que no se encuentren reseñados en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de las presentes Normas, debiendo en caso de reestructuración, ampliación en altura, ruina inminente, etc., utilizarse los mismos materiales de derribo completándolos en su caso con otros de idéntico material, textura y color.

## B. Fachadas.

### 1. Tipología, forma traza y proporciones.

- Dado el espíritu de conservación que preside esta zona de ordenanza, la tipología, forma, traza y proporciones de las fachadas serán las existentes exceptuando, en su caso, aquellos aspectos que se incluyen en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de las presentes Normas, cuya obligatoriedad de eliminación se expresa en el Artículo 4.4. “protección del núcleo urbano”.
- En el caso de obras de reforma, reestructuración, etc., que, excepcionalmente, puedan suponer el derribo por ruina con objetivo de reconstrucción, las fachadas deberán restituirse con idéntica tipología, forma traza y proporción que la original. Únicamente en los casos en que se permita incremento de altura, incremento en la relación hueco-macizo o, en su caso, se eliminen impactos negativos, podrá variarse puntualmente alguno de estos parámetros.
- En las ampliaciones de altura que en su caso se permitan y se produzcan, estas, se adecuarán en tipología, forma y traza a las del paramento existente (sea este reconstrucción del original o no), pudiendo manifestarse además en el caso de edificación de una nueva segunda planta, algún elemento significativo principal que se corresponda con alguno preexistente en planta baja (bacón prominente sobre puerta, alero prominente, etc...) o algún elemento aislado específico (horno, chimeneas, etc.)
- En cuanto a la proporción entre la altura de la planta baja y la alta, en el caso de incremento de altura en una planta, se mantendrán las especificaciones que se expresan para las alturas de la edificación del apartado 11.2.8 (condiciones de volumen) de las presentes Normas, no pudiendo en ningún caso ser superior la altura de la planta alta a la de la baja.

### 2. Materiales, textura y color.

- Los materiales serán los existentes, siempre que no estén reseñados en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos, en cuyo caso, deberán corregirse con arreglo a las determinaciones que en ellas se expresan.
- En el caso de obras en las que se puede producir una ruina y demolición con destino a la reconstrucción, el material de fachada será de piedra con las características que se expresan para los materiales de fachada en el apartado 11.1.9 “Condiciones estéticas para ordenanza de nueva edificación”.
- En el caso de incremento de altura de piso o de planta, el material y textura de la fachada será el de la preexistente. El color de las mismas, en el caso del revoco, será dentro de la gama de los terrosos, pudiendo pigmentarse en tonos amarillentos, ocre o rojizos.

## C. Huecos.

### 1. Composición en fachada.

- La forma y disposición de los huecos será la existente, siempre que cumplan las determinaciones que para estos se especifican en las condiciones estéticas para la nueva edificación (Artículo 11.1.9) y no estén incluidas en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de estas Normas.

- Si se efectuara una reforma en los huecos de fachada para acercarse a la proporción máxima permitida en la relación hueco-macizo, a efectos de lograr una mejor habitabilidad, (e a 1 a favor del macizo) los actuales huecos, si cumplen la normativa de nueva edificación, deberán mantenerse en el mismo lugar, tipología y forma existente pudiendo únicamente incrementar su superficie.
  - En el caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad, estos deberán conjugarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existentes (simétricos, sensiblemente simétricos o populares en cuanto a su distribución y rectangulares de proporción vertical o cuadrados en cuanto a su proporción).
  - De igual forma, en el caso de permitirse incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes, en cuanto a sus características, distribución en fachada y proporción, equilibrándose en superficie con los de la planta inferior.
2. Dinteles y recercados.
- Serán las existentes, si se cumple la Normativa. En el caso de nuevos huecos o reforma de los mismos por incremento de altura de la edificación o de superficie o número de huecos, deberán conjugarse con los existentes con idénticas características.
3. Carpinterías.
- Serán las existentes, si se cumple la Normativa de Nueva Edificación y no están incluidas en las fichas de eliminación de impactos negativos.
  - En el caso de reforma de huecos o incremento de los mismos, las nuevas carpinterías serán idénticas a las existentes o a las primitivas y se atenderán en cualquier caso a las especificaciones expresadas para los mismos en las ordenanzas estéticas de Nueva Edificación.
  - En cualquier caso, las carpinterías deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiéndose alterar en parte del mismo.
  - Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo si estos se adecúan a la presente normativa estética. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y solo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso del resto de los propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse al modelo presentado para la sustitución, en su caso, del resto de las carpinterías exteriores de la Unidad Edificatoria.
4. Protecciones y rejería.
- Las protecciones y rejerías de los huecos serán las existentes, siempre que cumplan las especificaciones que para estas se expresan en las ordenanzas estéticas de nueva edificación y no estén incluidas en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de estas Normas.
  - En el caso de incremento de plantas en la edificación, nuevas aperturas de huecos permitidas, o sustitución de estas por eliminación de impactos las protecciones y rejería se realizarán iguales a las existentes o, en su caso, ateniéndose a las determinaciones de estas Normas para la Nueva Edificación.
  - En cualquier caso, estarán acordes todas las de la misma Unidad Edificatoria, ateniéndose para las sustituciones parciales a lo prescrito en el último párrafo del apartado anterior, referido, en este caso, a las protecciones y rejería.
5. Materiales, textura, color de huecos, recercados, carpinterías y protecciones.
- Serán los existentes, en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que cumplan las especificaciones que para ellos se describen en las ordenanzas estéticas de nueva edificación.
  - En el caso de reformas, los materiales empleados en la sustitución serán idénticos a los de la mayoría de la Unidad Edificatoria dentro de los que estén acordes con la presente Normativa. Si no estuviesen acordes con estas determinaciones, tanto el material como el color que se presente en la reforma, deberá ser el que se adopte para todos los huecos del edificio teniendo que ser aceptado por todos los propietarios inquilinos de la unidad edificatoria para futuras reformas en el documento de solicitud de licencia para la modificación de los mismos.
- D. Cerramiento de muros y vallas.
- Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que cumplan la normativa de nueva edificación y no se encuentren reseñadas en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos.



- Será obligatoria la recuperación, reconstrucción, mantenimiento y completamiento de las vallas de piedra al modo tradicional.
- El resto de los casos se atenderán a las especificaciones de las ordenanzas estéticas para la nueva edificación.

E. Elementos salientes, toldos, marquesinas, placas y elementos sobre cubierta.

- Se atenderán a las especificaciones que para ellos se expresan en las ordenanzas estéticas de nueva edificación.

Art. 11.3. *Ordenanza de equipamientos y servicios urbanos.*

11.3.1. Definición.

1. Comprende los ámbitos destinados a la localización de dotaciones públicas necesarias para el adecuado equipamiento del núcleo.

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

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

11.3.2. Remisión a la zona de ordenanza.

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

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

11.3.3. Condiciones específicas complementarias.

1. Usos permitidos.

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

2. Queda prohibido el cambio de uso a residencial.

Art. 11.4. *Ordenanza de viario y espacios libres.*—Las actuaciones sobre el viario y espacios libres se realizarán teniendo en cuenta las categorías defiendas en el capítulo 10 de las Normas Generales de Urbanización, en el plano de Calificación de Suelo y en el de Ordenación del Núcleo Urbano, así como a las determinaciones establecidas en el capítulo 10 para cada una de los tipos de viario y espacios libres.

Art. 11.5. *Ordenanza de nuevos desarrollos.*

11.5.1. Definición.

Comprende las zonas de edificación aislada periféricas del núcleo urbano, construidas mayoritariamente por suelos vacantes, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipologías aislada o pareada.

El objetivo prioritario de las Normas en esta zona es el de la ordenación de un área residencial periférica de ciudad jardín, de baja densidad, no distorsionante con el perfil del núcleo tradicional.

11.5.2. Ámbito de aplicación.

1. Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación.
2. Se distinguen dos grados en función del tamaño de la parcela mínima y la forma de ocupación.

- N.D. 1. Coincidente con las áreas donde se establece menor tamaño de parcela mínima.
- N.D. 2. Coincidente con las áreas donde se establece mayor tamaño de parcela mínima.

11.5.3. Tipos de actuación.

Se permiten todos los tipos de actuación siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

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

La concesión de licencia para obras queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el Art. 7.3 apartado 1 de estas Normas sobre obligaciones de los propietarios en cuanto a cesiones y completamiento de la urbanización.

#### 11.5.4. Condiciones de parcela.

##### Parcela mínima:

Se considera parcela mínima edificable aquella que es capaz de acoger una vivienda habitable que cumpla con los mínimos establecidos en las presentes Normas.

##### Segregación y agregaciones:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima:
  - N.D.1 = 700 m<sup>2</sup>.
  - N.D.2 = 1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo:
  - N.D.1 = 18 m.
  - N.D.2 = 30 m.
- Fondo mínimo:
  - N.D.1 = 20 m.
  - N.D.2 = 30 m.

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

#### 11.5.5. Condiciones de posición de la edificación.

Serán las definidas en el correspondiente plano, diferenciándose la alineación oficial, linde entre espacio público y privado, de la línea de edificación.

##### Retranqueos mínimos.

##### — A la alineación oficial:

Las edificaciones se retranquearán de la alineación oficial una distancia mínima de:

- ND.1: 3 m.
- ND.2: 5 m.

##### — El resto de los linderos:

Las edificaciones se retranquearán a los linderos laterales y de fondo una distancia igual a:

- ND.1: 2/3 H.
- ND.2: 1 H.

Siendo H la altura correspondiente a la fachada que se retranquea, y como mínimo:

- ND.1: 3 m.
- ND.2: 5 m.

Excepcionalmente, y solo mediante acuerdo notarial entre propietarios, ambos se podrán adosar a uno de los linderos.

##### Retranqueo mínimo obligatorio.

Los retranqueos marcados en los planos son mínimos y obligatorios. Fuera de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio no podrá haber ninguna otra edificación a excepción de pérgolas o cubriciones ligeras para aparcamiento nunca cerradas.

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

#### 11.5.6. Condiciones de volumen:

Ocupación. La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de:

- ND.1: 40%.
- ND.2: 30%.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de:

- ND.1: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ND.2: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en estas Normas.

##### Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 5,5 metros a la parte inferior del alero de cubierta en ambos grados.

En caso de terreno con desnivel mayor del 5% podrá llegarse a una altura de 6 m. en el paramento correspondiente a la cota más baja.

En caso de gran desnivel deberá escalonarse la distribución interior a las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los límites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podrá traducir en particiones de la cubierta.

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno, reflejada en el plano.

Altura libre de pisos:

La altura libre mínima de pisos será de dos metros cuarenta centímetros (2,4) salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior.

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

En todo caso, no se superará la altura máxima del conjunto establecida en esta normativa.

Cubiertas:

Las cubiertas se recomiendan inclinadas con una inclinación comprendida entre 17° y 35° (30% y 70% respectivamente).

La formación de cubiertas será libre, si bien se evacuarán las aguas sobre la propia parcela.

Los faldones serán uniformes, no pudiéndose producir interrupciones que den lugar a terrazas o saltos en el tejado para formar balcones.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 60 cm.

Solo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como: paneles de captación solar, chimeneas de evacuación de humos y vahos, pararrayos, antenas de televisión, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas o cubiertas deberán ser de color tal que armonice con el resto de la edificación. En obras de nueva planta, estos elementos deberán formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posible.

Su tratamiento será coherente con el de la edificación.

Cuerpos volados: Se permiten todos.

Huecos: La composición de huecos será libre.

11.5.7. Condiciones de uso:

- Uso principal: Vivienda unifamiliar.
- Uso compatible: Aparcamiento en la planta baja o semisótano o en espacio libre de parcela y al servicio de la misma. No podrán existir rampas de acceso al garaje en el exterior de la edificación.
- Uso terciario: Permitido en sus categorías 1.<sup>a</sup> o 2.<sup>a</sup>.
- Uso dotacional: Permitido en todas sus categorías.
- Uso industrial: Permitido en categoría 1.<sup>a</sup>.
- Uso de espacios libre y zonas verdes: Permitido.
- Usos prohibidos: Resto de usos y grados.

Se prohíbe expresamente el uso de aparcamiento en edificio exclusivo.

11.5.8. Condiciones estéticas y constructivas:

Los parámetros de fachada a vía pública o visibles desde esta y las medianerías serán de la piedra de uso común en el núcleo o en su caso enfoscadas en los colores usuales en la zona.

Las cubiertas serán de teja u otro material cuya textura y color sea coherente con esta, siempre en tonos terrosos y rojizos. No se admitirán buhardillas de iluminación, áticos retranqueados ni cualquier otra forma de cubierta no usual en la zona. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta enrasados con esta.

Los cerramientos de parcela a vía pública podrán ser de piedra. La cantería podrá ser de mampostería o de la piedra usual al núcleo. La altura de los cerramientos podrá alcanzar 1,5 m, siendo el primer metro de fábrica o macizo, obligatoriamente.

En la carpintería (puertas, cercos de ventanas, contraventanas y rejerías) y persianas o fraileiros, se prohíbe el aluminio en su color, anodizado o bronce.

Se prohíbe expresamente dejar la planta baja o cualquier parte de la edificación sin cerramientos o acabado total o parcialmente.

- Plano unidades de ejecución suelo urbano.

## ANEXO

### UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### Anexo Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

##### Volumen V

##### Inventario

##### Inventario de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable

Este Inventario es un censo de las construcciones terminadas o en realización existentes en el suelo clasificado como no urbanizable. Mediante una ficha individual numerada de cada construcción se describen sus características generales y su situación.

Cada ficha contiene un plano de localización a la escala adecuada y una foto en color que refleja el estado actual de la edificación. Se señalan además las siguientes características pormenorizadas en su correspondiente apartado:

- Núcleo urbano en el que se localiza dentro del término.
- Denominación.
- Descripción.
- Referencia catastral con número de parcela y de polígono.
- Características de la edificación referentes a su número de plantas, superficie construida, materiales de construcción, estado de conservación y usos existentes.
- Características de los servicios con que cuenta: abastecimiento de agua, saneamiento o depuración, suministro de energía eléctrica y acceso rodado.
- Observaciones indicando idoneidad o no de uso, condiciones de las instalaciones (medioambientales, higiénicas), situación jurídica actual, antigüedad, etc.

Entre los usos se distinguen cuatro categorías:

- Agrícolas y ganaderos.
- Residenciales vinculados a la explotación agraria.
- Residenciales no agrarios.
- Ni agropecuarios ni residenciales con especificación de uso.

Por último y tras las fichas se acompaña con un plano a escala 1:10.000 del total del término en el que se localizan en total de los edificios e instalaciones inventariados.

### Anexo fichas de instalaciones en Suelo No Urbanizable

Parte tercera

*Catálogo de bienes protegidos*

#### NORMATIVA CATÁLOGO

##### 1. *Objeto. Contenido y alcance*

El objetivo de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los artículos 12.1d y 25 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (en adelante Ley del Suelo), en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de junio, y en los artículos 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo en relación con el 87 del Reglamento citado.

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 Plan General o Normas Subsidiarias de este municipio son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los bienes catalogados, como se detalla en el capítulo cuarto de este documento. La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento del que este Catálogo forma parte implica asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la ley establece, tal como se detalla y fundamenta asimismo en el capítulo cuarto de este documento.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina competentes en las materias respectivas.

##### 2. *Tipos y grados de protección, clasificación de los bienes catalogados y determinaciones*

Se establecen seis tipos de protección netamente diferenciados a saber:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.
- Protección de visualizaciones.
- Protección de yacimientos arqueológicos.
- Protección del medio urbano.

La protección de elementos se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de estos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estruc-

tura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan integral, estructural y ambiental, y que más adelante se describen.

La protección de parcelas puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplica en dos grados, que se denominan global y parcial.

La protección de zonas urbanas se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se acompañan, y toma la forma de ordenanzas específicas, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ellas.

La protección de visualizaciones afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación u otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. El origen o destino de estas vistas pueden hallarse tanto dentro como fuera del término municipal objeto de este documento. Toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones (urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas, etc.) que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

La protección de yacimientos arqueológicos se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos.

La protección del medio no urbano afecta a las zonas del término municipal cuyas delimitaciones acompañan a este catálogo y toma la forma de normativas específicas que regulan las actividades y usos a desarrollar en cada una de ellas.

Se enumera a continuación el conjunto de características y circunstancias que motivan la inclusión de cada sujeto de protección en los tipos y grados establecidos y las determinaciones que les son de aplicación.

## 2.1. Protección individualizada de elementos.

### 2.1.1. Grado 1.º Protección integral I.

#### a) Bienes a los que se aplica.

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre patrimonio histórico español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

#### b) Determinaciones.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogada dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen menor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que puede ser, de entre las tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las de mantenimiento de consolidación y de recuperación con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elemento extraño a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tal como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá procedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicara la necesidad de informe favora-



ble del Departamento de patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

#### 2.1.2. Grado 2.º Protección estructural E.

##### a) Bienes a los que se aplica.

Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

##### b) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el capítulo tercero de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia. Al igual que para los elementos catalogados en grado 1.º para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el grado 1.º.

#### 2.1.3. Grado 3.º Protección ambiental. A1, A2, A3 o A4.

##### a) Bienes a los que se aplica.

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en bien o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso mal estado de conservación, reúnen constantes tipologías interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

##### b) Determinaciones.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que posees.

- Grado A1. Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

- Grado A2. Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.
- Grado A3. Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.
- Grado A4. La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visible desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección que lo impida.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilables a las redistribución total de interior,

por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone poseer el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesario para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3.º.

## 2.2. Protección individualizada de parcelas.

### 2.2.1. Grado 1.º Protección global G.

#### a) Bienes a los que se aplica.

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos del arbolado de la jardinería del amueblamiento o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

#### b) Determinaciones.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se fueran degradados, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado, y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

### 2.2.2. Grado 2.º Protección parcial P1 a P10.

#### a) Bienes a los que se aplica.

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

#### b) Determinaciones.

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación en la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

- P 1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.
- P 2: Organización en planta.
- P 3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P 4: Cerramientos en su totalidad.
- P 5: Partes señaladas de aquellos.
- P 6: Elementos auxiliares.
- P 7: Amueblamiento.
- P 8: Arbolado.
- P 9: Otra vegetación.
- P 10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos físicos por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

- Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepciones y determinaciones complementarias que

las especificadas en el apartado 2.1.1b correspondiente a determinaciones para protección integral de elementos:

- P 4: Cerramientos de parcela en su totalidad.
- P 6: Elementos auxiliares.
- P 7: Amueblamiento.
- P 8: Arbolado.
- P 9: Otra vegetación.
- P 10: Otros componentes a definir en cada caso.

### 3. Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

#### 3.1. Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno y permita la comparación con las soluciones originales.

#### 3.2. Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida que expresara suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

#### 3.3. Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurado, reforzado o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.
- La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras de régimen general o precisa para cumplimentar los apartados siguientes:
- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

#### 3.4. Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, ya además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que no sean estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

#### 3.5. Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado de una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

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

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

#### 3.6. Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciado ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

#### 3.7. Obras de demolición.

##### 3.7.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el capítulo cuarto de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el capítulo 4 de este documento.
- Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en epígrafe 3.7.3 siguiente.

#### 3.7.2. Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas.

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe.

#### 3.7.3. Compromisos de reedificación.

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de la licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento solar.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementando con definición y descripción gráfica y escrita de acabado y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que los artículos 5,6 y 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1984, de 10 de febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

### 4. Normas de protección

#### 4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

##### 4.1.1. Legislación vigente.

La Ley del Suelo establece en su artículo 181.1 con carácter general: los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones, y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

El artículo 182 de la misma Ley añade:

1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponda y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general\*.

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, contienen determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo viene determinado por el artículo 183.2 de la misma ley que dice:

“Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de la reparación superior a 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble”.



#### 4.1.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En ampliación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar y elementos propios de las construcciones y a la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

#### 4.1.3. Colaboración municipal y autónica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasará los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2 b) de la misma Ley y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obra necesarias hasta los límites antes citados.

#### 4.1.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en el punto 4.1.2 de este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente del artículo 11.º de la vigencia Ley de Arrendamientos Urbanos.

### 4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado.

#### 4.2.1. Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del capítulo primero del mismo.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (arts. 183.2 de la Ley del Suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar el artículo 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación de los artículos 64.1 de la Ley del Suelo y 11.2 a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y restauración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 18.2 de la Ley del Suelo, del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, y demás normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de esta catálogo en grado de avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en el incluidas y que afecten a bienes inmuebles por el catalogados, por el plazo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo. (Artículos, 117, 118 y 119 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el artículo 16 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español).

La aprobación inicial determinará por sí sola las suspensiones referidas en el párrafo anterior (art. 120 del Reglamento de Planeamiento).

#### 4.2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa o al inquilino en los términos del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro in-

mueble los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los párrafos a), b) y c) del artículo 4.1.2 de este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo 4.1.3 y en el tercer párrafo del 4.2.1 de este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los artículos 182.2 y 182.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

#### 4.2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

En aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 66 de la Ley del Suelo en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

#### 4.2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometen las condiciones mínimas de seguridad no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (art. 182.2 y 183.2 a) de la Ley del Suelo).
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el 50% y el total del coste presupuestado (art. 182.2 y 183.2 b) de la Ley del Suelo).

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros y otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y, por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios técnicos y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

El apartado c) del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble, no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

- Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:
  - Ruina física irrecuperable.
  - Coste de la reparación.
  - Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la ley determina para estos casos (art. 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores,

viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o denuncia de su situación de ruina inminente podrá dar lugar a la iniciación el procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

#### 4.3. Infracciones.

En aplicación del artículo 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y del artículo 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el artículo 228 de la Ley de Suelo, en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el 41 de la Ley de medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:

- El artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 43 c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento y los artículos 22 y 72 de la Ley de la Comunidad de Madrid antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.
- Los artículos 87 y 88 del repetido Reglamento y los artículos 73 y 74 de la misma Ley para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

### 5. Modificaciones del catálogo

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo, de las presentes Normas para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la modificación puntual de las Normas y cumpliendo las siguientes condiciones.

#### 5.1. Ampliación del catálogo.

Para la inclusión de una pieza en el catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiendo a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida de correspondiente tramitación de información pública, tras la cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional, por último, a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del catálogo cuando durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

#### 5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de un informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia esta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo 4 "Normas Disciplinarias Urbanísticas" de este documento.

### 5.3. Modificación de las condiciones de protección.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

## 6. Listado de catálogo

A continuación y ordenados por tipos de protección se enumeran todos los elementos catalogados con número, denominación y localización.

### 6.1. Protección individualizada de elementos.

#### 6.1.1. Protección integral I.

- \*N.º de orden 1: El Potro.  
C/ Real n.º 51. Sin referencia catastral por bien mueble.

#### 6.1.2. Protección estructural E.

- \*N.º de orden 2: Estación.  
Camino de la Estación. Solar 03 de la Manzana 04.10.0.
- \*N.º de orden 3: Iglesia de Santa Catalina y mirador.  
C/ Real n.º 37. Solar 01 de la Manzana 03.10.7.
- \*N.º de orden 5: Escuelas.  
C/ Las Eras n.º 16. Solar 01 de la Manzana 02.10.7.
- \*N.º de orden 8: Villa con Jardín.  
C/ Balagares n.º 18. Solar 03 de la Manzana 02.07.0.
- \*N.º de orden 6: Molino Harinero.  
La Serraneja. Parcela del polígono 1.
- 6.1.3a. Protección ambiental A1.  
— \*N.º de orden 7: Consulta Municipal.  
C/ Balagares n.º 61. Solar 01 de la Manzana 01.09.0.

#### 6.1.3b. Protección ambiental A4.

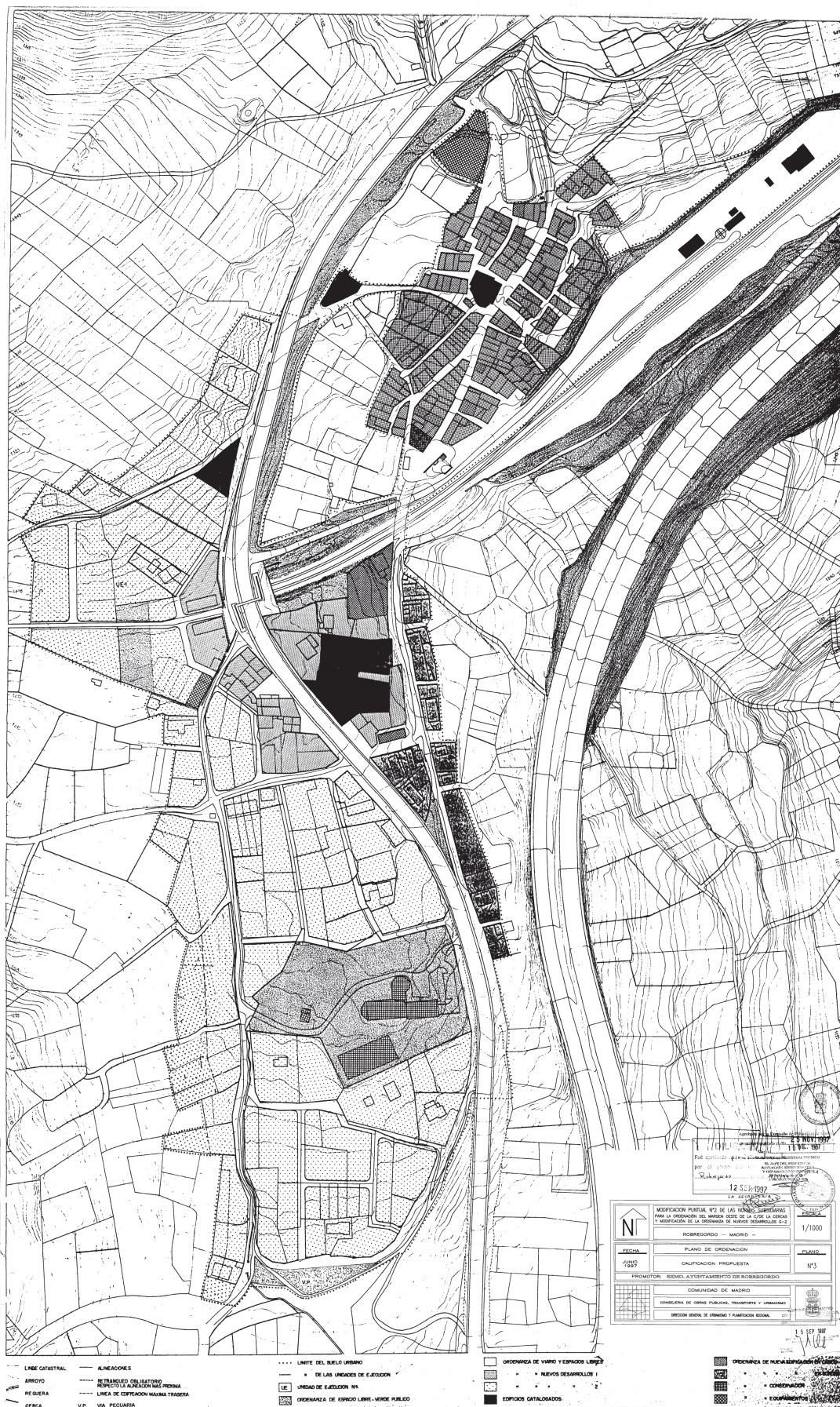
- \*N.º de orden 4: Pilón y fuente.  
C/ Real n.º 37. Sin referencia catastral por bien mueble.

### 6.2. Protección individualizada de parcelas.

#### 6.2.1. Protección parcial P8 y P9.

- \*N.º de orden 8: Jardín.  
C/ Balagares n.º 18. Solar 03 de la Manzana 02.07.0.







1 9 2 6 1 9 2 3 2 0 4

Comunidad de Madrid

## UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

N.º DE  
ORDEN

1

TERMINO

N.º NOMENCL.

NÚCLEO

ROBREGORDO

1 2 6

ROBREGORDO

DENOMINACION

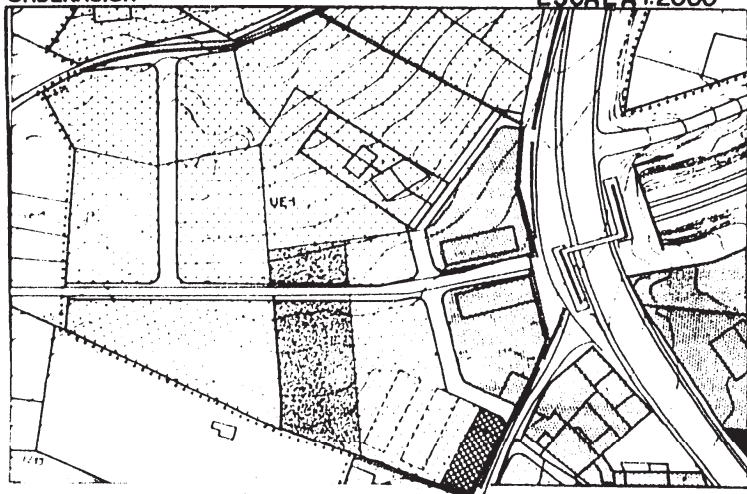
FASE

SUR CLINICA MUNICIPAL

APROB. DEFINITIVA

ORDENACION

ESCALA 1:2000

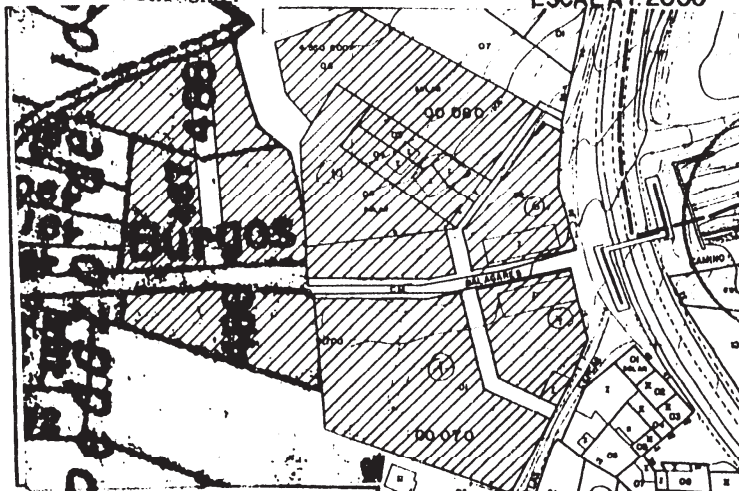


CARACTERISTICAS

USOS	M² SUELO
RESIDENCIAL	14.165
VIARIO	1.995
EQUIPAMIENTO	290
VERDE PUBLICO	1.525
SUPERFICIE TOTAL	
CESIONES	
VIARIO	1.674
EQUIPAMIENTO	290
VERDE PUBLICO	1.525
APROVECHAMIENTO M²/MR 0,3-0,25	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 14	

CATASTRO POLIGONO I

ESCALA 1:2000



DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACION  
COOPERACION  
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO  
PREVIO AL DESARROLLO  
PROYECTO DE REPARCELA-  
CION.

DOCUMENTACION A LA QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 23 JUL 1992

PUBLICACION EN B.O.E. DE FECHA

FECHA DE FECHA

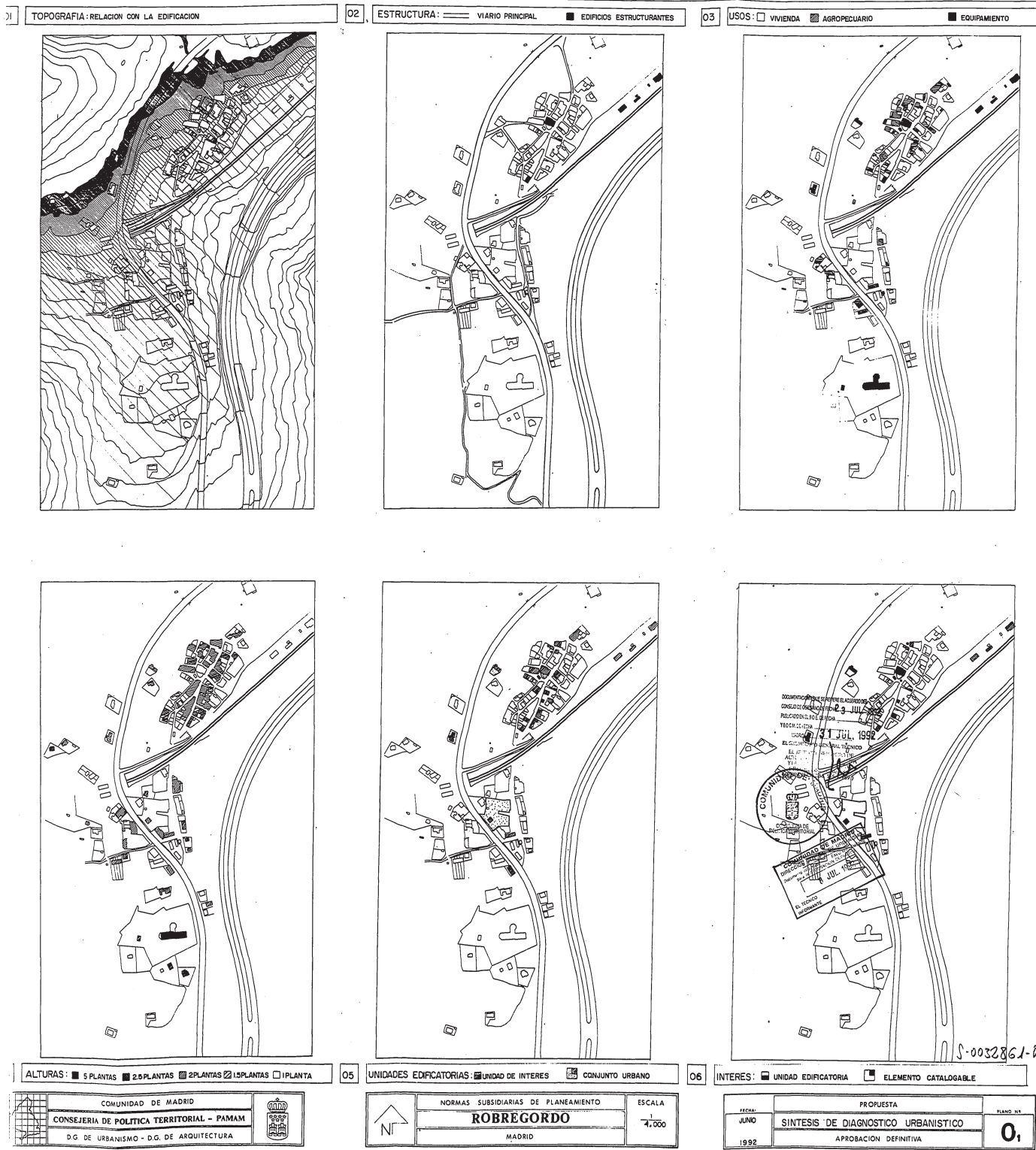
MADRID 31 JUL 1992  
COMPROBACIONES

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACION ADMINISTRATIVA  
Y DESARROLLO NORMATIVO  
( P.D. Resolución de 18.4.  
1.989, B.O.C.M. 1.989 )

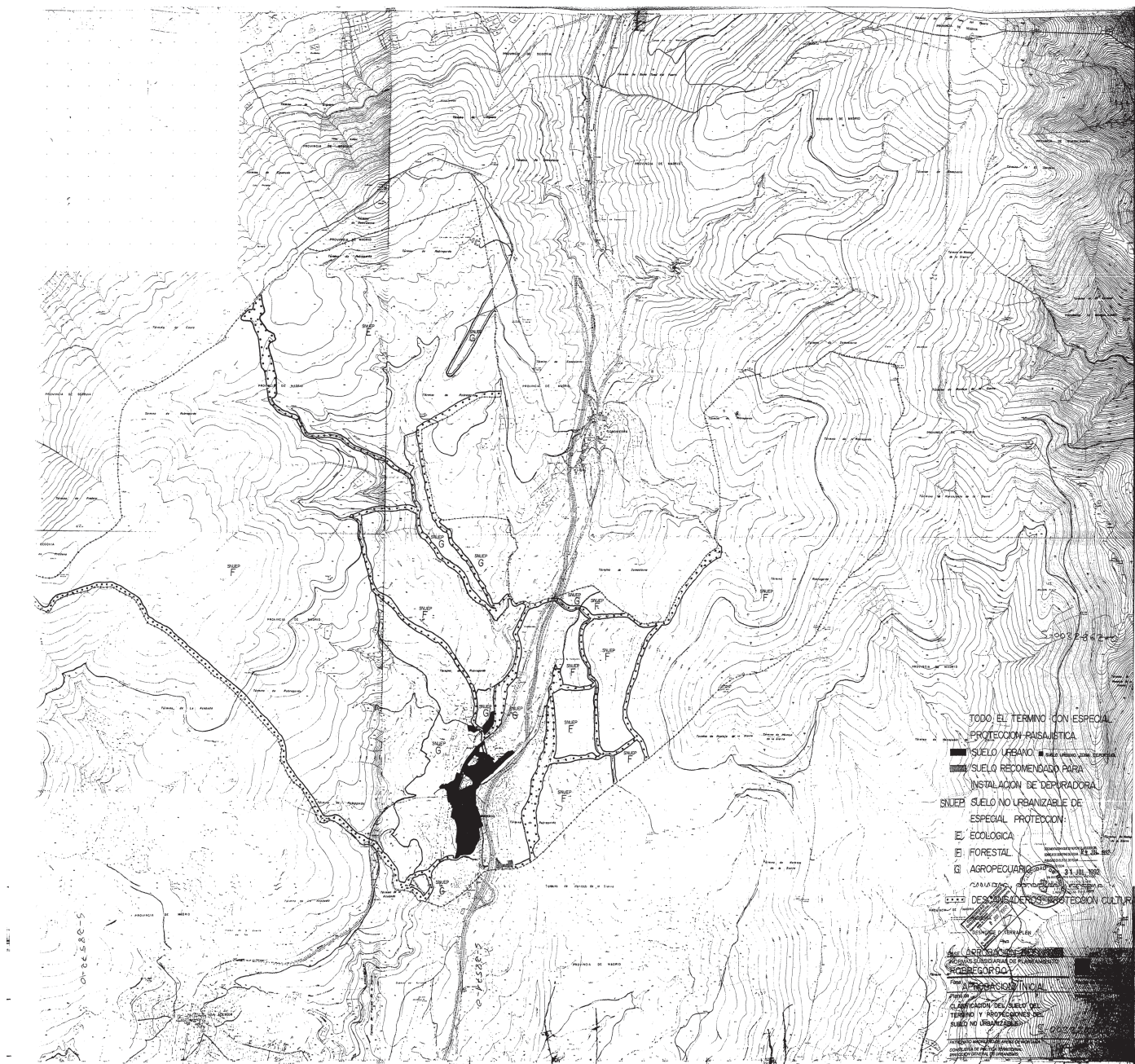
ORDENANZAS DE APLICACION  
NUEVOS DESARROLLOS

OBSERVACIONES

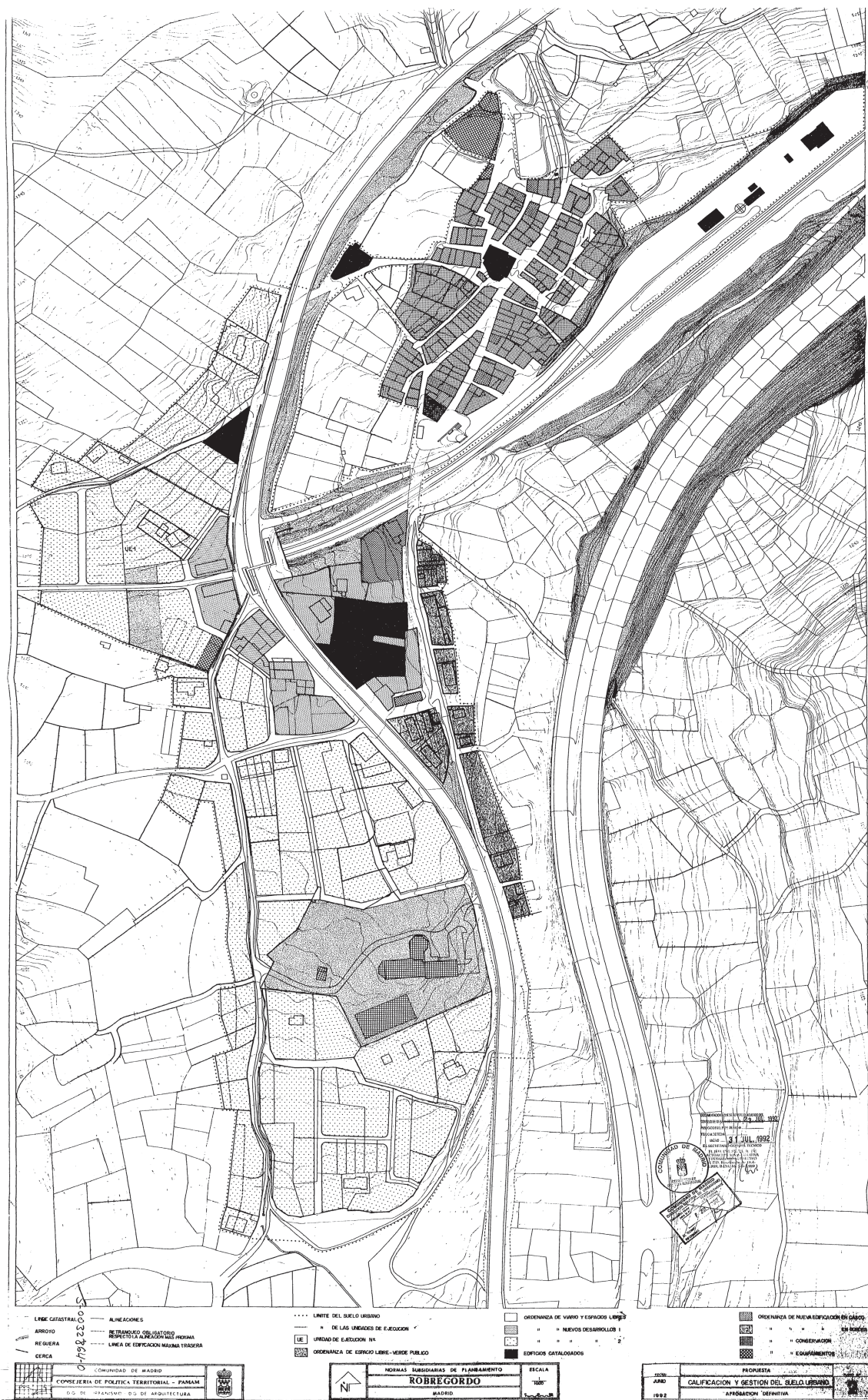
SOLICITADA POR EL ARQUITECTO MUNICIPAL, ASESOR EN EL  
SEGUIMIENTO DE LA REDACCION DE LAS NORMAS.



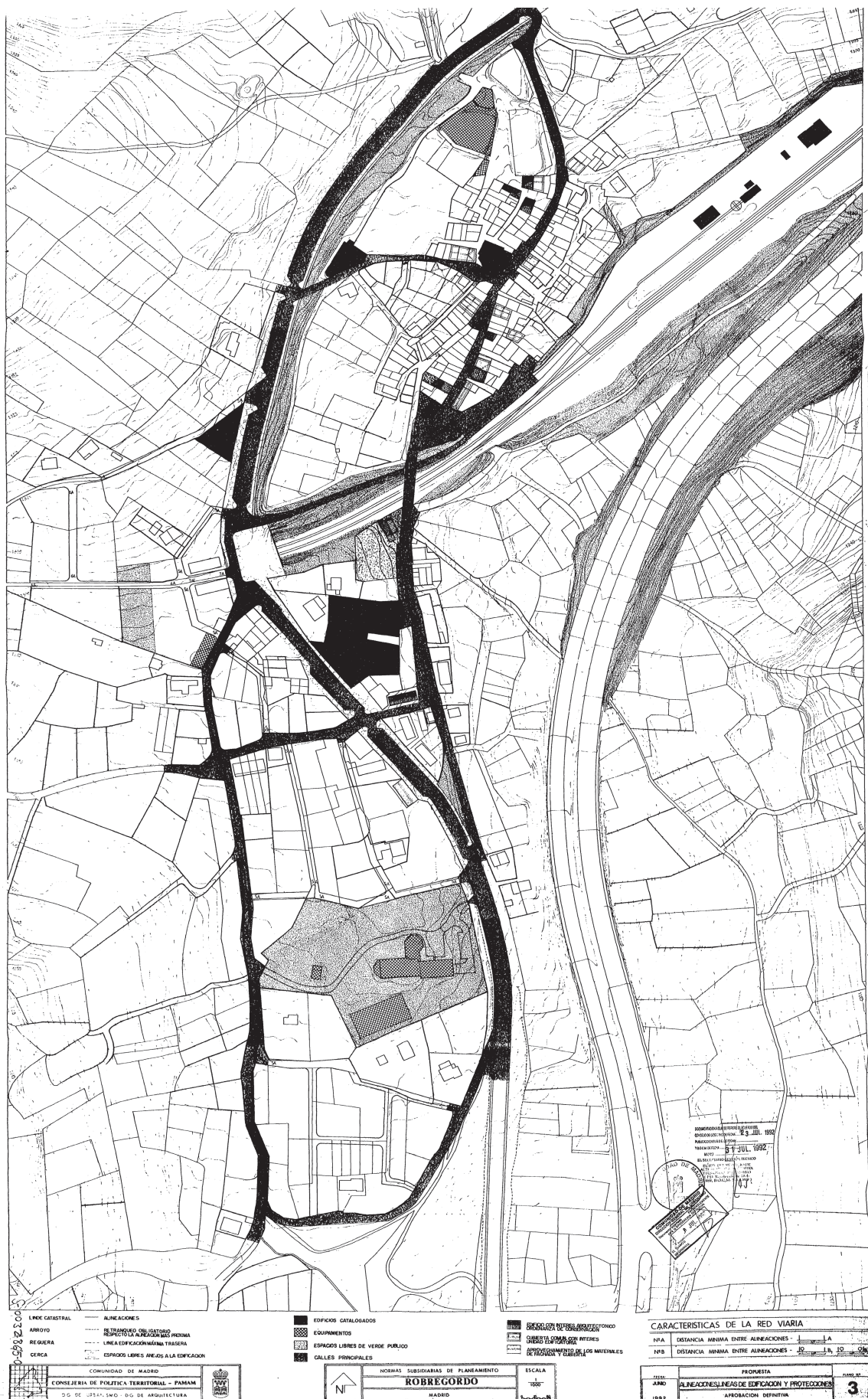
























Robregordo, a 30 de junio de 2021.—La alcaldesa (firmado).

(03/22.873/21)

