

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

9

GUADARRAMA

URBANISMO

El Pleno de esta Corporación Municipal, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 5 de marzo de 2012, adoptó entre otros acuerdos, aprobar el documento refundido de las Normas Subsidiarias del planeamiento de Guadarrama, de septiembre de 2011.

La Junta de Gobierno Local Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de noviembre de 2012, acordó, entre otros, y de conformidad con el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 5 de marzo de 2012, la publicación del texto refundido de las Normas Subsidiarias y, en su caso, la aprobación definitiva del documento refundido de las Normas Subsidiarias de septiembre de 2011.

Con fecha 12 de diciembre de 2012 fue remitido al Registro Administrativo de Planes de Ordenación Urbanística de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 11, apartado 2, del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y 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 de Régimen Local, se procede a publicar el contenido íntegro de la parte del Plan Especial cuya publicación exige los citados preceptos, texto refundido de las normas, tomo II del documento, Normas Subsidiarias Municipales de Guadarrama.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE GUADARRAMA

DOCUMENTO RESUMEN

Normas Urbanísticas

Índice documentos modificaciones

Capítulo 0

Preámbulo

0.1. *Justificación de las normas.*—Estas normas forman parte de los documentos que componen las Normas Subsidiarias Municipales de Guadarrama. No solamente son parte integrante del documento completo sino que se consideran una de las partes fundamentales del mismo.

Todo planeamiento urbanístico requiere la determinación de una serie de normas que configuren expresamente las intenciones que el propio planeamiento tiene con respecto a la ciudad a la cual van dirigidas.

Las Normas Urbanísticas determinan todos aquellos conceptos que gráficamente no son expresables a través de los planos de ordenación y que son fundamentales para la puesta en práctica de la política urbanística que se determina en el documento completo de las Normas Subsidiarias.

Así pues, son una recopilación de normas necesarias para llevar a cabo una ordenación urbanística concreta, que en este caso es la de la villa de Guadarrama.

Por otra parte, estas normas han de reflejar el espíritu que anima a todo el planeamiento, en cuanto a que han de conseguirse una serie de objetivos, que han sido analizados previamente y posteriormente sintetizados en el correspondiente programa de necesidades y que de una forma sintética podríamos decir que comprenden los siguientes puntos.

Primero, dotar al término municipal de una estructura urbana, lo más coherente posible en función de su actual situación y buscar las posibles soluciones de conjunto que den unidad a todo el conjunto urbano del término municipal.

En segundo lugar, la ordenación del casco antiguo y su extensión inmediata, completando, en las partes que están por completar, la estructura urbana y definiendo más claramente los límites de este casco.

En tercer lugar, la contrastación de las zonas que actualmente tiene Planes Parciales aprobados, o están en vías de urbanización como consecuencia de licencias concedidas, con objeto de materializar concretamente unas soluciones, que completen las actuaciones existentes hasta el momento, formando unidades homogéneas en su conjunto.

En cuarto lugar se señala como importantísima, la protección de los valores del medio ambiente, ya que este es uno de los valores más fuertes que tiene el término municipal de Guadarrama.

En quinto lugar, se habla en los objetivos de la identificación y concreción de las nuevas áreas residenciales, que completen las actualmente existentes.

Y por último, el aspecto conflictivo en el término municipal, pero con interés socioeconómico relativamente importante, del tratamiento de las áreas industriales posibles dentro del propio término municipal, compatibilizando la demanda real de industrias que existe en la zona, con la defensa del medio natural, tan rico en el término municipal.

Así pues, estas Normas Urbanísticas están orientadas a facilitar la consecución de estos objetivos, a través de todos los artículos que la componen, en las que se expresa un camino de solución de los problemas que actualmente están planteados.

0.2. *Intención de las normas.*—Por otra parte, las normas tratan de responder ordenadamente a todos aquellos requerimientos que se plantean dentro de un planeamiento urbanístico, que afecta territorialmente a un ámbito de término municipal.

Se planean distintos conceptos, que han de ser tratados en distintos apartados, correspondiendo a las distintas demandas conceptuales que cada uno de ellos establece.

Se ha ordenado una serie de capítulos, en los cuales se van desarrollando los distintos conceptos que las Normas Subsidiarias abarcan.

En primer lugar, se establece una serie de conceptos genéricos, relativos a los ámbitos de aplicación y al fundamento legal que las normas tienen, y se establecen también unos conceptos terminológicos, que tratan de acotar el significado de las palabras que se están utilizando constantemente en el texto de las normas. Naturalmente no tiene una pretensión universal de significado genérico para otros trabajos, sino específicamente para este.

Otro apartado se dedica a los documentos de planeamiento y de proyecto que han de desarrollar las Normas Subsidiarias, cómo y de qué forma han de redactarse, y qué contenido han de tener, tanto los planes parciales, planes especiales, proyectos de urbanización estudio de detalle como los proyectos de edificación.

En otro apartado se concentran las normas generales que son de aplicación a los distintos tipos de suelo. De una manera sintética se puede decir que se agrupan en conceptos como la clasificación del suelo, los usos del suelo (diferenciándolos claramente de los usos de la edificación), las condiciones generales de la edificación y las condiciones de los vertidos de aguas residuales, tan importante en una zona de preservación natural tan alta como es el término municipal de Guadarrama.

Después se articulan las normas en tres conceptos genéricos, siguiendo lo preceptuado en la Ley del Suelo, haciendo tres apartados, uno para el suelo no urbanizable, otro para el suelo urbanizable o apto para la urbanización, y un tercero para el suelo urbano.

En los dos primeros conceptos, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, se normalizan una serie de conceptos. En el no urbanizable son definitivos, puesto que no hay ningún planeamiento posterior que pueda desarrollar las Normas Subsidiarias (solamente existiría el concepto de Plan Especial de Protección del Medio Ambiente). Dentro del Suelo no urbanizable, una vez establecida la diferencia entre no urbanizable protegido y no urbanizable común, se concretan para cada una de estas categorías de suelo, las normas de utilización del suelo, las normas de edificación, las normas de protección de vías, normas de saneamiento, y las normas ambientales, con la intención de buscar en cada uno de estos conceptos una normalización definitiva, que regule la actividad urbanizadora o edificatoria, dentro del amplio territorio afectado por esta clasificación de suelo, compatibilizándolo con la defensa del medio natural.

Y por último, se establece el concepto de núcleo de población, fundamental para el suelo no urbanizable, con el sentido de definir en esta zona en concreto lo que se entiende por núcleo de población, para evitar su formación. Es decir, dar las características apreciables que puedan definir la posible formación de un núcleo de población, que no se desea se forme dentro del suelo no urbanizable.

Para el suelo urbanizable o apto para la urbanización, se establecen, asimismo, un conjunto de normas que tienen la intención de servir de enlace entre lo dispuesto por la estruc-

tura urbana para las zonas que se piensan van a ser la inmediata ampliación del suelo urbano y los planes que lo desarrollen con objeto de que no haya solución de continuidad entre el planeamiento general y los planeamientos parciales. A estos efectos, se establecen las normas específicas del planeamiento general, como son las de utilización del suelo, las de distribución y delimitación de estas áreas. A continuación se establecen las normas que han de ser desarrolladas por cada uno de los planes parciales, que con posterioridad se redacten. Para ellas se piensa en los conceptos de planeamiento, en los conceptos de urbanización, en los conceptos de edificación y concretamente establece una norma específica para cada sector del suelo apto para la urbanización, con objeto de identificar para cada uno de los planeamientos parciales, que desarrollen las Normas Subsidiarias, los datos específicos que le corresponden y que han de servir de base, para la redacción de este planeamiento parcial.

Por último, para el suelo urbano se establecen normas, a nivel de ordenanzas particulares, para cada una de las zonas en que se divide el territorio afectado por la delimitación del suelo urbano del término municipal de Guadarrama.

Las intenciones que se han tenido con respecto a este suelo, son, fundamentalmente, las de completar lo existente de una forma armónica, y compatibilizar lo existente con un estado de deseo para el futuro, mejorando las condiciones actuales.

Se da, pues, una normativa a nivel de ordenanzas, que permite, en la mayor parte de los casos, la actuación directa en cada solar y que también prevé la posibilidad de unos modos de actuar diferentes, no solamente a través de la actuación directa, sino también a través de actuaciones previo estudio de detalle (necesario para la configuración de una manzana completa) o, con la redacción previa de un plan especial de reforma interior, que defina concretamente todos los detalles de planeamiento en aquellas zonas donde no hay la posibilidad de redactar en estos momentos, un planeamiento con todas las previsiones posibles para que la actuación sea directa.

Y se completan las normas para el suelo urbano, con las condiciones de volumen edificable y con las condiciones de uso de la edificación, así como las condiciones estéticas de las mismas edificaciones.

Se dispone un último capítulo relacionado con el procedimiento a seguir para la ejecución del propio planeamiento, en el que se normaliza la aplicación de sistemas de actuación para las distintas zonas y la formalización de la concesión de licencias.

Capítulo I

Generalidades

1.1. *Fundamento de estas Normas Urbanísticas.*—Las presentes normas tienen como fundamento legal lo dispuesto en el artículo 71.3 de la vigente Ley del Suelo, posteriormente desarrollado en los artículos 93.1.e) y 97.4 del Reglamento de Planeamiento de la citada Ley.

1.2. *Ámbito de aplicaciones y vigencia de las Normas Subsidiarias.*—Las Normas Subsidiarias regirán en el ámbito territorial del término municipal de Guadarrama a partir de día siguiente a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de su aprobación definitiva.

La vigencia de las Normas Subsidiarias es indefinida en sus conceptos generales. No se espera que ni a corto ni a medio plazo, cambien tanto los supuestos previstos, como para que sea necesaria la sustitución de las normas por un Plan General (aumento cuantitativo muy fuerte de la población residente, demanda extraordinaria de suelo para localización de gran número de edificaciones de diversos usos, etcétera).

Ante estas eventuales circunstancias el propio Ayuntamiento, de acuerdo con su potencialidad de respuesta a los problemas planteados, elegiría si ha de seguir con las Normas Subsidiarias o es mejor sustituirlas por un Plan General.

Sin embargo, sí es posible que cambien algunos supuestos que aconsejen la procedencia de una revisión de las normas, tales como nuevas directrices comarcales o provinciales, así como una demanda de suelo mayor de la prevista para vivienda de uso estacional. En tales casos las normas deberán ser revisadas.

1.3. *Contenido de las Normas Subsidiarias y carácter de los documentos que la integran.*—Las Normas Subsidiarias de Guadarrama, al cual pertenecen estas Normas Urbanísticas, están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria de información.
- Planos de información.
- Análisis.
- Memoria de Ordenación.

- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.

La Memoria y Planos de información tienen un carácter puramente informativo, cuya finalidad exclusiva es objetivar la situación anterior y actual de Guadarrama en sus aspectos urbanísticos.

El Análisis tiene un carácter orientativo, que intenta destacar los problemas, explicitar las metas y objetivos y confeccionar un programa de necesidades al que las normas han de responder con las soluciones adecuadas.

La Memoria de Ordenación tiene un carácter expositivo y justificativo de las soluciones que se toman en la ordenación urbanística.

Los Planos de Ordenación tienen un carácter preceptivo y en ellos se expresan gráficamente los conceptos y precisiones que han de tenerse en cuenta, para el desarrollo urbanístico del término municipal.

Las Normas Urbanísticas tienen un carácter preceptivo también, complementan a los Planos de Ordenación en aquellas cosas que no pueden ser expresadas gráficamente y completan la ordenación urbanística a través de las determinaciones que contienen.

1.4. *Terminología.*—Con el objeto de precisar el significado de algunas palabras de uso corriente dentro de la técnica urbanística, se ha confeccionado una lista de definiciones de los términos más utilizados en la redacción de estas normas.

1.4.1. Alineaciones oficiales de parcelas. Pueden ser:

- Alineaciones exteriores y alineaciones interiores:
 - Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio y uso público.
 - Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

1.4.2. Altura de la edificación. Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de las fachadas. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

1.4.3. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

1.4.4. Altura libre de pisos. Es la distancia entre la cara inferior del techo de un espacio habitado y el pavimento del mismo, totalmente terminado.

1.4.5. Bloque de viviendas. Edificación aislada de características homogéneas en su conjunto, con uso dominante de vivienda.

1.4.6. Casco. Conjunto de edificios de una población, que configuran la parte más característica y central de un núcleo urbano.

1.4.7. Densidad residencial. Número de unidades de vivienda por hectárea de sector neto (descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así, la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector), de zona o de manzana edificable.

1.4.8. Densidad laboral. Número de puestos de trabajo, en industria o en servicios, por hectárea de sector o polígono, descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así la correspondiente a los sistemas propios del respectivo sector o polígono.

1.4.9. Edificabilidad total. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cúbicos, o en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas situadas por encima de la rasante.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas diáfanos.

1.4.10. Edificabilidad media (índice de edificabilidad). Es la razón entre la edificabilidad total de la parcela, manzana o zona de que se trate, y su superficie total.

1.4.11. Edificación abierta. Es la edificación en bloques aislados, sin patios cerrados; aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

1.4.12. Edificación agrupada. Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra u otras edificaciones situadas en sus propias parcelas independientes.

1.4.13. Edificación aislada. Es la situada en parcela independiente, sin contigüidad con otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

1.4.14. Edificación apareada. Es la edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

1.4.15. Edificación en manzana cerrada. Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

1.4.16. Edificio exento. Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

1.4.17. Edificio de uso exclusivo. Es aquel en que se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso en todos sus locales.

1.4.18. Entreplanta. Superficie utilizable conseguida por la construcción de un forjado entre dos pisos consecutivos de una construcción, sin ocupar la superficie total del piso inferior.

1.4.19. Espacios libres privados. Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y uso privados.

1.4.20. Espacio libre de manzana. Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas edificables de la manzana.

1.4.21. Línea de edificación. Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

1.4.22. Manzana edificable. Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio públicos.

1.4.23. Ocupación de parcela. Superficie en planta, que una edificación puede ocupar, dentro de una parcela.

1.4.24. Pasaje. Paso público y cubierto entre dos espacios públicos.

1.4.25. Patio inglés. Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

1.4.26. Patio mancomunado. Es un patio que utilizan dos o más edificios de distintos propietarios y ha sido realizado de común acuerdo entre ellos.

1.4.27. Patio de manzana. Es el espacio cerrado delimitado por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

1.4.28. Patio interior de parcela. Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

1.4.29. Parcela edificable. Es una parte de la manzana edificable que procede del proyecto de parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

1.4.30. Parcela mínima. La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará descontando, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.

1.4.31. Polígono. Superficie de suelo urbano o urbanizable, resultante del fraccionamiento de las áreas con operaciones de reforma interior o sectores, a efectos de ejecución del planeamiento.

1.4.32. Portal. Es el local que se sitúa entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

1.4.33. Retranqueos. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre los linderos de la parcela edificable y la línea de edificación.

1.4.34. Rasantes oficiales. Son las rasantes de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos de las Normas Subsidiarias, planes parciales, proyectos de urbanización, planes especiales o estudios de detalle.

1.4.35. Sector. Superficie de suelo urbanizable o apto para la urbanización delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales y, salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de beneficios y cargas mediante reparcelación.

1.4.36. Sistemas generales. Conjunto de viales, zonas verdes, e instalaciones de servicio y equipamientos, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

1.4.37. Sistemas interiores. Conjunto de viales, zonas verdes, servicio y equipamiento previstos en los planes parciales y especiales para satisfacer las necesidades específicas de los sectores de plan parcial o ámbitos de plan especial de reforma interior.

1.4.38. Solar. Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas establecidas en cada caso, y como mínimo las de la Ley del Suelo y sus reglamentos.

1.4.39. Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

1.4.40. Superficie máxima de ocupación. Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

1.4.41. Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose estas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramientos.

1.4.42. Soportal. Espacio público y abierto situado en la planta baja de las edificaciones, normalmente en paralelo a las vías públicas.

1.4.43. Sótanos y semisótanos.

1. Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 1 metro, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con las edificaciones.
2. Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de 1 metro o más sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de 2 metros.

1.4.44. Unidad de actuación. Superficie de suelo urbano resultante del fraccionamiento de este a efectos de ejecución del planeamiento y el reparto de cargas y beneficios.

1.4.45. Usos globales. Son los usos característicos o dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio, que comporta una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

1.4.46. Usos pormenorizados. Son los usos obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus dotaciones obligatorias. Corresponden al nivel de estructura interior de ámbito o sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general.

1.4.47. Volumen total edificado. Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computarán como volumen edificable los espacios en semisótanos por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes ni las plantas bajas diáfanos, libres de acceso público y sin cerramientos.

1.4.48. Zona. Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuas.

Capítulo II

Planes y proyectos que desarrollan las Normas Subsidiarias

2.1. *Planes parciales.*—2.1.1. Redacción y tramitación. La redacción, documentación y tramitación de Planes Parciales se ajustará a lo prevenido en la Ley del Suelo y sus reglamentos vigentes.

2.1.2. La iniciativa particular. Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías prevenidos en la Ley del Suelo, artículo 53.

2.1.3. Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación de los Planes Parciales será, como mínimo, de un sector o unidad urbana completos, de los definidos en los planos de las Normas Subsidiarias. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo. El incumplimiento de los plazos previstos en el preceptivo Plan de Etapas, dará lugar automáticamente a la revisión de la calificación del suelo por el órgano urbanístico competente.

2.1.4. Información urbanística. Para la redacción de los Planes Parciales deberá tenerse en cuenta, en la medida de lo necesario en cada caso, los siguientes conceptos de información urbanística.

2.1.4.1. Medio físico:

- Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso).
- Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimiento).
- Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura y humedad).
- Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión del calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).
- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro de tronco).
- Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultos o en estado de abandono).
- Panorama (fondos visuales, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, rasgos y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

2.1.4.2. Medio humano:

- Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).
- Población y empleo (características de la población esperada).
- Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario del suelo, volumen de actividad, condiciones locacionales).
- Aspectos sociológicos (problemas, déficits).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

2.1.4.3. Medio urbano:

- Usos urbanos del suelo (actividades, viviendas, servicios y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidades de hecho, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar, valores del suelo).
- Edificaciones (emplazamiento, uso, volumen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).
- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).
- Equipo y Servicio (administrativo, escolar, sanitario, comercial etcétera, redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).
- Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

2.1.4.4. Afecciones:

- Planes, normas, proyectos, áreas de servidumbre o protección que afecten a la zona.

2.1.5. Ordenación. A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afectan al sitio, estableciendo el alcance de los condicionantes naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades, han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial.

Sin perjuicio de preceptivo cumplimiento de lo establecido en la Ley del Suelo, el plan parcial desarrollará los siguientes aspectos.

2.1.5.1. Zonificación:

- Localización e intensidad de usos.
- Localización para equipo y servicios.
- Carácter público o privado de las superficies.

2.1.5.2. Estructura urbana y dotaciones:

- Estructura de las dotaciones y su tamaño, cumpliendo siempre los mínimos fijados en estas normas.
- Interrelación de los diferentes elementos entre sí y con sus dotaciones.
- Estructura de espacios libres y su relación con otros usos previstos, y con el medio natural.

2.1.5.3. Comunicaciones:

- Red de tráfico rodado, público o privado.
- Localizaciones, con capacidad y extensión de aparcamientos.
- Red de itinerarios de peatones.

2.1.5.4. Escena urbana:

- Edificios y elementos naturales a conservar.
- Tratamiento de calles, plazas y espacios urbanos.
- Relaciones visuales.
- Creación o puesta en valor de espacios y vistas con interés.

2.1.5.5. Infraestructura:

- Esquema de las redes de saneamiento, agua, energía eléctrica y alumbrado público.
- Puntos de captación y vertido.

2.1.5.6. Sistema de actuación:

- Formas de gestión según tamaño, clase de actuación y promoción.
- Plan de Etapas Espacio-Temporales.
- Medios económico-financieros, con estimación de costes por etapas y fuentes de financiación.

2.1.5.7. Ordenanzas:

- Condiciones de uso, volumen, estéticas, tipología, etcétera, de la edificación basada en las que determinan las normas para el desarrollo de planes parciales.
- Delimitación de los polígonos para el desarrollo del Plan Parcial.

2.2. *Planes especiales de reforma interior.*—Se redactarán de acuerdo con la normativa específica que la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda tiene para esta figura de planeamiento.

2.3. *Proyectos de urbanización.*—2.3.1. Contenido. Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, alcantarillado y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado y jardinería, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

Se exigirá un servicio de recogida y eliminación de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpieza.

Los proyectos y ejecuciones se ajustarán a la instrucción para la redacción de los proyectos de urbanización en la provincia de Madrid y a la normalización de elementos constructivos para las obras de urbanización, elaboradas por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, o en su defecto justificarán debidamente las soluciones alternativas adoptadas.

2.3.2. Condiciones y garantías. En los pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento de Guadarrama juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, con compromiso de mantenimiento de los servicios durante un año o hasta su recepción por el Ayuntamiento de Guadarrama.

2.3.3. Abastecimiento de agua. En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
2. Agua para riego, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.
3. Agua para usos industriales, con un mínimo de 1 litro/segundo/hectárea bruta.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial o pozo propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

2.3.4. Evacuación de residuales y pluviales. Se exigirá en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

Se procurará la utilización de sistemas semiseparativos que permitan aliviar los caudales pluviales a los cauces naturales. En cualquier caso se preservarán adecuadamente de procesos urbanizadores los cauces de ríos, arroyos, vaguadas, etcétera, de forma que se garantice el correcto desagüe natural de los terrenos.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita se realice a alguna vaguada, arroyo, etcétera, deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En las nuevas urbanizaciones se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena 0,50-3 m/s para secciones tubulares.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,3 metros y de 1 metro cúbico para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,70 metros de diámetro y ovoides o galerías visitables para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, discurriendo al menos a 1 metro más de profundidad que la red de distribución de agua y a ser posibles por la acera contraria.

2.3.5. Suministro de energía eléctrica. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O 01 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso coeficientes siguientes.

SECTORES RESIDENCIALES

N.º de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTORES INDUSTRIALES

N.º de parcelas suministradas desde el mismo C. de transformación	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas, procurándose así mismo pasar a subterráneas, en áreas urbanas, las redes aéreas de alta y media tensión.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona, o en su caso pasarán a subterráneas las casetas de transformación.

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

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

2.3.6. Alumbrado. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, e incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visuales armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

Parámetros	TRÁFICO RODADO		PEATONES	
	Adecuado conductores	Exigencias seguridad	Exigencias peatones	Zonas exclusivas peatones
Iluminancia	Recomendable: 30 lux Admisible: 20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
Uniformidad min/med.	1 :3	1 :3	1 :4	1 :6
Deslumbramiento*	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperatura de color correlacionada	4000K	4000K	4000K	4000K

(*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano: M.V. 1.965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión mas gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a dieciocho años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad; conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida, media y reducida depreciación, etcétera.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consiga, minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a quince años.

En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupe un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes.

2.3.7. Pavimentación. Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico o secciones equivalentes debidamente justificadas.

2.3.8. Plantaciones. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito y en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2.4. *Estudios de Detalle.*—Comprenderán la determinación física de las alineaciones oficiales de las parcelas, así como las líneas de las edificaciones de cada uno de los volúmenes, y la confección de la Célula Urbanística de cada parcela resultante en que figuren

todos los datos gráficos y numéricos necesarios para definir urbanísticamente la parcela y sus usos y aprovechamientos, de acuerdo con las precisiones de estas normas.

El Estudio de Detalle y parcelación de manzanas edificables contendrá los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa.
2. Plano que refleja las características del planteamiento legalmente vigente en las áreas adyacentes a los terrenos donde se desarrolle el Estudio de Detalle.
3. Plano de delimitación del área objeto del Estudio de Detalle, reflejando su estado actual.
4. Plano de deslinde de propiedades.
5. Plano de ordenación de volúmenes propuestos, alineaciones y rasantes, con indicación de:
 - Altura y número de plantas.
 - Separación de bloques y testers ciegos.
 - Servidumbres generales establecidas para cada manzana por el Plan Parcial o Normas Subsidiarias.
 - Espacios libres.
 - Emplazamientos reservados al equipamiento correspondiente y a los edificios y servicios públicos.
 - Alineaciones y rasantes.
6. Plano de parcelación con delimitación de los perímetros de las correspondientes parcelas, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento ya sea pavimentado o de jardinería.
Cuadro de características de las parcelas con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas y número de viviendas (ver cuadro anexo).
7. Cédula urbanística de cada parcela (ver modelo anexo).

2.5. *Proyectos de edificación.*—Los proyectos de edificación deberán estar redactados por los técnicos legalmente autorizados y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La dirección facultativa será llevada a cabo por técnicos legalmente capacitados.

Todos los proyectos de edificación llevarán entre sus documentos planos acreditativos de su correcta adecuación al planeamiento vigente, donde se muestren la zonificación aprobada y la situación de la obra proyectada, así como la referencia expresa al cumplimiento de la normativa que le corresponda.

Capítulo III

Normas generales

3.1. *Clasificación del suelo.*—La clasificación del suelo se establece de acuerdo con el siguiente cuadro de clases y categorías:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
URBANO	ORDENADO EN DETALLE DE REFORMA INTERIOR
URBANIZABLE	APTO PARA LA URBANIZACIÓN
NO URBANIZABLE	COMÚN PROTEGIDO

3.1.1. Suelo urbano. Está constituido por el conjunto de terrenos delimitados en el plano número 1 de estas Normas Subsidiarias, por reunir los requisitos exigidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

Dentro de este tipo se establecen dos categorías:

- a) Suelo urbano ordenado en detalle, integrado por los terrenos delimitados en los planos número 1 y 2 de estas Normas Subsidiarias, para las cuales se aporta la ordenación en detalle en los documentos de las normas.
- b) Suelo urbano de reforma interior, integrado por los terrenos delimitados en los planos número 1 y 2 de estas Normas Subsidiarias para los cuales se dictan unas normas que han de servir de base para la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior, que desarrollarán las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, de acuerdo con los artículos 17 y 23 de la Ley del Suelo.

3.1.2. Suelo urbanizable. Está constituido por los terrenos delimitados en los planos número 1 y 2 de estas Normas Subsidiarias, y recoge el ámbito territorial de las áreas aptas para la urbanización, tal como se expresa en el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.1.3. Suelo no urbanizable. Está constituido por los restantes terrenos del término municipal de Guadarrama, no comprendidos en los anteriores tipos de suelo.

Dentro de este tipo de suelo se establecen dos categorías:

- a) Suelo no urbanizable común, integrado por los terrenos delimitados en el plano número 1 de estas Normas Subsidiarias, que deben ser sustraídos al proceso urbanizador por no ser necesario para el desarrollo previsto.
- b) Suelo no urbanizable protegido, integrado por los terrenos delimitados en el plano número 1 de estas Normas Subsidiarias, que deben ser protegidos de la acción urbanizadora, en defensa de sus valores naturales.

3.2. *Usos del suelo.*—Dentro del concepto de usos del suelo se establecen dos categorías claramente diferenciadas, dependientes del nivel de aplicación: usos globales y usos pormenorizados.

3.2.1. Usos globales. Los usos globales del suelo son los característicos de las distintas zonas en que se divide todo el suelo urbano y urbanizable, aunque para el suelo urbano se pormenoricen, en otros artículos de las normas, los más específicos de áreas mucho más desagregadas.

A estos efectos se establecen los usos globales, que se localizan transitoriamente en el plano número 1 a escala 1:10.000, titulado Estructura territorial, Clasificación del suelo y Usos globales del suelo y que son los siguientes:

- Casco y extensión.
- Vivienda y equipo.
- Industria y talleres.
- Especial.

3.2.2. Usos pormenorizados. Los usos pormenorizados del suelo son los obligados o permitidos en las distintas zonas diferenciadas dentro del suelo urbano, condicionados por las limitaciones establecidas en su correspondiente ordenanza específica.

A estos efectos se establecen los usos pormenorizados que se localizan territorialmente en los planos de Estructura Urbana y Zonificación a escala 1:5.000 y Áreas Urbanas a escala 1:2.000 y que son los siguientes:

- Casco antiguo.
- Ensanche residencial.
- Vivienda colectiva.
- Vivienda unifamiliar.
- Cívico-comercial.
- Talleres.
- Pequeña industria.
- Especial equipo.
- Especial servicios.
- Deportivo.
- Parques y jardines.
- Viario.

Estos usos pormenorizados se subdividen, a su vez, en diferentes categorías o grados en la correspondiente ordenanza, con objeto de definir para cada manzana o área concreta, el uso específico.

3.3. *Usos de la edificación*¹³.—Dentro del concepto de usos de la edificación, se establecen, a efectos de estas normas, cuatro usos genéricos: Residencial, Industrial, Comercial y Social, basados en los que usa la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento. A su vez, estos usos genéricos se matizan en los siguientes usos específicos:

USOS GENÉRICOS	USOS ESPECÍFICOS
USOS RESIDENCIALES	Vivienda unifamiliar
	Vivienda colectiva
	Residencia comunitaria
	Residencia hotelera
USOS INDUSTRIALES	Pequeños talleres artesanales
	Pequeñas industrias
	Grandes industrias
	Industrias Agropecuarias
	Industrias extractivas
USOS COMERCIALES	Bajos comerciales
	Edificios comerciales
	Almacenes
	Garaje-Aparcamiento
	Oficinas
USOS SOCIALES	Reunión y Espectáculos
	Administración pública
	Asociativo y religioso
	Cultural
	Educativo
	Asistencial
	Sanitario
	Deportivo

3.3.1. Usos residenciales. Son aquellos que tienen que ver con el alojamiento de las personas. Se diferencian dos grupos:

- A) Vivienda.
- B) Residencia.

A) Uso de vivienda

1. Definición. Es el que corresponde al alojamiento de las familias u hogares.
2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:
 - Categoría 1.^a. Vivienda unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde el exterior.
 - Categoría 2.^a. Vivienda colectiva. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

3. Vivienda exterior. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio, como mínimo, a la fachada exterior del edificio.

4. Altura de pisos. La altura libre de suelo a techo, mínima consentida en los edificios de viviendas será de 2,50 metros.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos y similares, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,20 metros.

Se permitirán entreplantas en planta baja cuando se cumplan las condiciones generales ya especificadas y en los usos públicos compatibles con vivienda.

5. Sótanos y semisótanos. La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de viviendas deberán cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación y no podrán destinarse a uso de viviendas.

6. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo con ducha, lavabo e inodoro.

7. Dimensiones mínimas de las habitaciones:

- a) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.
- b) Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- c) El comedor o cuarto de estar tendrán como mínimo de 12 metros cuadrados.
- d) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.
- e) El cuarto de aseo con ducha habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo.

- f) La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso en donde la anchura mínima será de 1,50 metros.

8. Condiciones de las viviendas:

- a) Cumplir la condición de vivienda exterior.
- b) El cuarto de aseo o dormitorio no deberá abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más de un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de los dormitorios, excepto en viviendas de un solo dormitorio.
- c) Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.
Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, garantizándose la ventilación que suponga, como mínimo, una renovación de todo el volumen de aire por hora.

9. Dimensiones y condiciones de las escaleras:

Además de las establecidas en las condiciones generales de la edificación, cumplirán las siguientes:

- a) Las escaleras tendrán anchura libre mínima de 1 metro, salvo en categoría 1.^a, que podrán ser de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

10. 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.
- 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.
- d) Aparatos elevadores. Será obligatoria la instalación de ascensor para todo edificio de viviendas cuyo último piso esté a 12 metros o más, sobre la cota de la acera en el eje del portal y uno por cada veinte viviendas o fracción.
Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.
- e) Calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas para toda la edificación.

B) Uso de residencia

1. Definición. Es el que corresponde al alojamiento comunitario, no familiar, o temporal de las personas.

2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Residencias comunitarias, cuando los alojados tienen normalmente el carácter de permanentes y realizan de alguna manera la vida con vínculos comunitarios.
- Categoría 2.^a. Hoteles, cuando se destinan al alojamiento, normalmente por tiempo corto, de personas transeúntes.

3. Condiciones. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los destinados a viviendas y además cuantos determine la reglamentación vigente hotelera para los de segunda categoría.

3.3.2. Usos industriales.

1. Definición. Son aquellos que tienen que ver con la obtención y transformación de las materias primas.

2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Pequeños talleres artesanales, que corresponden a pequeñas instalaciones industriales no molestas para las viviendas.
- Categoría 2.^a. Pequeñas industrias relativamente incómodas y talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda.
- Categoría 3.^a. Grandes industrias e industrias incompatibles con la vivienda.

- Categoría 4.^a. Industrias agropecuarias, destinadas a la elaboración y transformación de productos agrícolas y forestales.
- Categoría 5.^a. Industrias extractivas, destinadas a la consecución de materias primas en su estado natural.
- 3. Situación. Se consideran las siguientes situaciones, en función del grado de incompatibilidad con la vivienda:
 - Situación 1.^a. En edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.
 - Situación 2.^a. En naves o edificios independientes, con patios de manzana o parcelas interiores.
 - Situación 3.^a. En manzanas completas.
 - Situación 4.^a. En zonas, polígonos o sectores completos.
 - Situación 5.^a. Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.
- 4. Condiciones. Todas las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad que se desarrolle, así como las que establezcan las presentes normas.

Todas las actividades deberán ser autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, reguladas por el Decreto 2414/1961 y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Las construcciones cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-81.

Cada instalación dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

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 de la industria.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes normas.

3.3.3. Usos comerciales¹³.

1. Definición. Son aquellos que tienen que ver con las ventas de mercancías y servicios de toda clase.

Se diferencian los siguientes grupos:

- A) Comercios.
- B) Almacenes.
- C) Garaje-aparcamiento.
- D) Oficinas.
- E) Reunión y espectáculos.

A) Uso de comercio¹³

1. Definición. Es el que corresponde a los locales abiertos al público y destinados a la venta al por mayor y menor.

2. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Bajos comerciales, cuando las instalaciones comerciales se localizan en los bajos de edificios de vivienda, pudiendo complementar con instalaciones en la planta primera y sótano o semisótano, debidamente comunicados entre sí.
- Categoría 2.^a. Edificios comerciales, cuando las instalaciones comerciales ocupan todo el edificio, o parte de él, siempre que los usos del resto no sean residenciales.

3. Condiciones:

- a) Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.
- b) Los comercios que se establezcan en planta baja, deberán tener su acceso directo por la vía pública y, a la altura del local en planta baja será como mínimo de 3 metros, y de 2,50 en planta primera. Excepcionalmente, en planta baja de edificaciones existentes, se permitirán una altura de local inferior, siempre y cuando se justifique el cumplimiento de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo.
- c) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener acceso a través de estas.
- d) Los locales comerciales podrán establecer entreplantas que no podrán ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local en planta. La altura mínima libre por en-

cima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros y de 2,50 metros por debajo.

- e) Contarán con un cuarto de baño con lavabo e inodoro dotado de anteservicio hasta los 100 metros cuadrados. A partir de 100 metros cuadrados, el establecimiento contará como mínimo con dos lavabos y dos inodoros, estando separados por sexos y dotados de anteservicio. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción, a partir de 300 metros cuadrados se dotará de un lavabo y un inodoro más, estando separado por sexos.

B) Uso de almacén

1. Definición. Es el que corresponde a los locales destinados a la guarda y conservación de los bienes de consumo que posteriormente se distribuirán por los comercios para su venta al público.

2. Condiciones:

- 1. En los locales de uso de almacén no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.
- 2. En ningún caso producirán olores y molestias al vecindario.
- 3. Se permite su situación en bajos, semisótanos o sótanos de edificaciones con otro uso, siempre que su superficie no sea superior a 150 metros cuadrados y tenga solucionado en su proximidad el aparcamiento de carga y descarga y no resulta molesto o peligroso para el vecindario.

C) Uso de garaje-aparcamiento

1. Definición. Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor, así como a los locales de paso, espera y depósito de vehículos para la venta.

2. Categorías. Se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Categoría 1.^a. Con capacidad hasta tres vehículos.
- b) Categoría 2.^a. Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta 30 plazas).
- c) Categoría 3.^a. Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie (hasta 100 plazas).
- d) Categoría 4.^a. Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie (más de 100 plazas).

3. Situación. Se consideran, a efectos de estas normas, las siguientes:

- a) Situación 1.^a. Anexo a vivienda unifamiliar, para uso exclusivo de la misma.
- b) Situación 2.^a. En planta baja, semisótano o sótano, de edificio de otro uso o de vivienda colectiva.
- c) Situación 3.^a. En parcela denominada espacio libre de manzana.

4. Condiciones:

- 1. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente.
- 2. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento, sin cuyo informe favorable no podrá destinarse a este uso.
- 3. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, para los de categoría 2.^a en adelante, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.
- 4. Altura. La altura libre no podrá ser menor de 2 metros, en cualquier punto.
- 5. Accesos:
 - a) Los garajes-aparcamientos hasta la categoría 2.^a inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 4 metros para la categoría 1.^a y 5 metros para los de categoría 2.^a en adelante.
 - b) Las rampas rectas para categoría 2.^a en adelante, no sobrepasarán del 16 por 100 de pendiente y las rampas en curva el 12 por 100 medidas por su línea media.
 - c) En salidas directas a aceras, para los de categoría 2.^a en adelante, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2 por 100, de 3

metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace, de radio no inferior a 5 metros.

- d) En categoría 4.^a, dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
 - e) Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garaje-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
6. Construcción. Se cumplirán las Normas Básicas de la Edificación y más específicamente las “Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento de la NBE-CPI-81”.
- a) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento en situación 2.^a y 3.^a, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
 - b) El recinto de garaje o aparcamiento en situación 2.^a y 3.^a, deberá estar aislado al resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.
 - c) En situación 3.^a, la cubierta del garaje no puede sobresalir de la rasante de la alineación interior, pudiendo rematarse esta cubierta con pavimentación en un 40 por 100 de su superficie, como máximo; el resto deberá tener una capa de tierra vegetal de 80 centímetros de espesor como mínimo, apta para plantaciones de arbolado y jardinería.
7. Ventilación. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1 por 100 en volumen de óxido de carbono. En situación 1.^a, 2.^a y 3.^a dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.
8. Iluminación. La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.
9. Instalaciones contra incendios. Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que corresponda uno por cada 200 metros cuadrados de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10 por 100. Cuando el garaje está en varias plantas, existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garaje-aparcamiento de categoría 4.^a, o en los de categoría 3.^a, si son de varios pisos, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.
10. Surtidores de gasolina. No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos.
11. Carga de batería. Se permiten instalaciones para la carga de baterías, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.
12. Talleres de reparación. Como arreglo a los garaje-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a dos caballos de fuerza y producción de ruidos no superior a los 30 decibelios.
- Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.
13. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a.

En las categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, solo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kilogramos, permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 4.^a.

D) Uso de oficinas¹³

1. Definición. Es el que corresponde a los edificios o locales, destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos particulares, etcétera, pertenecientes a empresas privadas.

2. Situación. Se consideran las siguientes situaciones:

- Situación 1.^a. En plantas de edificios destinados a otros usos.
- Situación 2.^a. En edificios independientes con uso exclusivo de oficinas.

En ambas situaciones con la posibilidad de usar el sótano o semisótano para locales anejos, tales como archivos, etcétera.

3. Condiciones:

- a) Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- b) La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros. Excepcionalmente, en edificaciones existentes, se permitirán una altura de oficina inferior, siempre y cuando se justifique el cumplimiento de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo.
- c) Contarán con un cuarto de baño con lavabo e inodoro dotado de anteservicio hasta los 100 metros cuadrados. A partir de 100 metros cuadrados, el establecimiento contará como mínimo con dos lavabos y dos inodoros, estando separados por sexos y dotados de anteservicio. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción, a partir de 300 metros cuadrados se dotará de un lavabo y un inodoro más, estando separado por sexos.

E) Uso de reunión y espectáculo

1. Definición. Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, etcétera.

2. Situaciones. Se consideran las siguientes situaciones:

- Situación 1.^a. En plantas bajas de edificios de uso residencial.
- Situación 2.^a. En edificios dedicados exclusivamente a este uso, o a otros usos diferentes al uso residencial.

3. Condiciones. Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que se desarrolle y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

3.3.4. Usos sociales.

Definición. Son aquellos que tienen que ver con la dotación y servicios urbanísticos que no tienen una explotación comercial.

Se diferencian las siguientes actividades:

- A) Administración pública.
- B) Asociativo y religioso.
- C) Cultural.
- D) Educativo.
- E) Asistencial.
- F) Sanitario.
- G) Deportivo.
- H) Servicios urbanos.

A) Uso de administración pública

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a albergar actividades burocráticas o de prestación de cualquier tipo de servicio, por cuenta de la Administración Central, Autonómica o Local.

2. Condiciones:

- 1. Pueden presentarse en edificación independiente o en plantas de edificios destinados a otros usos, en ambos casos con posibilidad de uso de sótano y semisótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etcétera.

2. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.

B) Uso asociativo y religioso

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a albergar actividades de carácter asociativo (centros de asociaciones, agrupaciones, etcétera) ya sean públicos o privados.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias, de los locales con usos asimilables a los que se desarrollan dentro de las instalaciones del conjunto.

C) Uso cultural

1. Definición. Es el que corresponde a los locales o edificios relacionados con el cultivo de las condiciones intelectuales y espirituales de las personas, tales como museos, bibliotecas, casas de la cultura, etcétera.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijadas el Ministerio de Educación o departamento ministerial que corresponda.

D) Uso educativo

1. Definición. Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias, que determine el Ministerio de Educación o departamento ministerial que corresponda.

E) Uso asistencial

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados a la formación cultural, económica y social de los hogares, así como a la guarda de niños y residencia de ancianos.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el departamento ministerial de que dependa cada instalación.

F) Uso sanitario

1. Definición. Es el que corresponde a locales o edificios destinados al tratamiento médico, o quirúrgico de la población, tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, ambulatorios, consultorios particulares, etcétera.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio y el departamento correspondiente de la Comunidad de Madrid.

G) Uso deportivo

1. Definición. Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación.

H) Servicios urbanos

1. Definición. Es el que corresponde a las instalaciones locales o edificios destinados a albergar las actividades propias de los servicios públicos urbanos, tales como parques de automóviles, mataderos, depósitos de agua, etcétera.

2. Condiciones. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia correspondiente de cada caso, y en su caso las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que figuran en estas normas.

¹³ Documento número 13. MP Usos Terciarios. Ordenanzas Cívico Comercial y Casco Antiguo (Comisión de Urbanismo Madrid 29/06/2004).

3.4. Condiciones generales de la edificación.

A) Condiciones constructivas

3.4.1. Alturas de la edificación. Se regulará la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación aunque esta sea diáfana. La distancia vertical se medirá como se indica en el apartado 1.4.2.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre los 0,15 metros y los 1,50 metros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de la edificación.

3.4.2. Construcciones permitidas por encima de la altura. No se permitirá ningún aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier uso, por encima del techo de la última planta, excepto las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, o cuando específicamente se autorice en la ordenanza particular.

3.4.3. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.

3.4.4. Entreplantas. En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros ni inferior 2,50 metros por debajo de la misma.

3.4.5. Paramentos al descubierto. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a las fachadas.

3.4.6. Espacios libres de manzana. Los espacios libres de manzana que proceden de las alineaciones oficiales interiores establecidas en el proyecto de parcelación, tendrán una superficie mínima en cada manzana, según la zona a que corresponda.

3.4.7. Patios interiores de parcela.

1. En las dimensiones de los patios de parcela se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean igual a un tercio de la altura medida desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abran a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento considerado, y nunca menor de 3 metros. Se medirán en la perpendicular, al paramento exterior y en el centro del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.
2. Su forma en planta permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura considerada en el apartado anterior y nunca menor de 3 metros.

3.4.8. Patios mancomunados.

1. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
2. Se permite la separación de patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima, a contar de la rasante del terreno del patio más bajo.
3. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios exceda de 1 metro el muro de separación solo podrá sobrepasar en 2 metros de la rasante del patio más alto.

3.4.9. Retranqueos y salientes con relación a la línea de edificación. Se podrán autorizar entrantes parciales con respecto a la alineación de edificación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que no queden al descubierto medianerías colindantes.
2. Que la parte del suelo no ocupada, se urbanice como jardín, lonja pavimentada, ensanchamiento de la acera pública, etcétera.

Los salientes parciales con respecto a las alineaciones marcadas no se permitirán en ningún caso.

3.4.10. Vuelos sobre las alineaciones exteriores. No se consentirán vuelos sobre las alineaciones exteriores, a excepción de los aleros de la cubierta con saliente máximo de 0,70 metros y los balcones de cerrajería con vuelo máximo de 40 centímetros.

3.4.11. Marquesinas, aleros y salientes decorativos. Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o instalaciones comerciales de planta baja, a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas puedan colgar se hallen a menos de 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o terrenos en el punto más desfavorable y máximo a 0,60 metros del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente de 0,70 metros desde la línea de edificación.

3.4.12. Toldos. Los toldos de los locales comerciales podrán volar como máximo hasta 0,60 metros del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos. Las barras de dichos toldos estarán a una altura mínima de 2 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

B) Condiciones higiénicas y de seguridad

3.4.13. Chimeneas de ventilación. Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, en retretes, cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes.

3.4.14. Locales habitables. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

3.4.15. Soleamiento. En áreas de nueva ordenación el factor de soleamiento en fachada será, como mínimo, de una hora de sol diaria, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de la planta baja, en la orientación Sur, el día 22 de diciembre.

3.4.16. Portales.

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2,50 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de ancho y estará provisto de cierres de seguridad. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de la finca.

3.4.17. Escalera.

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro.
2. En las edificaciones en que la altura máxima sea de cuatro o menos plantas, se admitirán la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera y, se resuelva la ventilación por un medio mecánico. La dimensión mínima del ojo de la escalera, que en este caso es obligatorio, será de 0,50 metros, y la superficie mínima de 0,70 metros cuadrados.
3. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 19 centímetros, ni la huella ser inferior a 26 centímetros.

3.4.18. Pasajes y soportales.

Pasajes:

1. Su altura libre mínima será de 3 metros.
2. Su ancho no será inferior a 5 metros.
3. Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo con los espacios de uso público.

Soportales:

1. Su altura libre mínima será de 3 metros.
2. Su profundidad mínima será de 3 metros.

3.4.19. Cerramientos. Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes, para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y su altura será la altura libre del local.

3.4.20. Protección. Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas etcétera, estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 0,95 metros de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,12 metros.

3.4.21. Aislamientos. En todo edificio, instalaciones o actividades de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

3.4.22. Protección contra incendios. Las nuevas construcciones deberán cumplir todas las medidas que en relación con la protección contra incendios establece la normativa vigente.

C) Condiciones de los servicios e instalaciones

3.4.23. Servicios. Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica, para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán las reglamentaciones vigentes en esta materia.

Las aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

El resto de instalaciones: calefacción, depósito de combustibles, tanques nodrizas, contadores, acondicionamientos de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etcétera, cumplirán con las disposiciones vigentes y en todo caso no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

3.4.24. Antenas colectivas de televisión. Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión según lo regula el reglamento correspondiente.

3.4.25. Basuras. Todo edificio, cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar, dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basuras de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

3.4.26. Cartería. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

3.4.27. Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

3.4.28. Servidumbres urbanas. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras, y la reposición posterior de tales elementos.

D) Condiciones de las obras de conservación y reformas

3.4.29. Conservación de los espacios libres de manzana y los espacios libres privados. Los espacios libres de manzana y los espacios libres privados, deberán ser acondicionados y conservados por los propietarios de manzanas y parcelas, respectivamente, 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, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

3.4.30. Obras de reforma. Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas normas.

3.4.31. Obras de conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su conservación y limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio o técnico que corresponda.
2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no pueda comprometer la seguridad pública.
3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etcétera), algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se aclaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sean preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos, según proceda, en el plazo que se fije.
5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las empresas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.4.32. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y, hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, aparejadores, o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etcétera, se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado.
2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.
4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.
5. No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

3.4.33. Apeos.

1. Cuando por un derribo y obra en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de esta expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del código civil sobre servidumbre de medianerías.
2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrá disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientemente, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y, abonar los derechos que proceda.
El Ayuntamiento, previo informe del arquitecto municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

3.4.34. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de material que ofrezca garantías de seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar libre en la acera un ancho al menos de 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir

de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la valla mas arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,5 metros dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública, En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando está construido el cerramiento definitivo.
6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de esta.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra, por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

3.4.35. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares en los que vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada esta.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

3.5. *Condiciones de los vertidos de aguas residuales.*—A los efectos de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración, regirán las siguientes normas:

3.5.1. Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúen vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como los Reglamentos de Policía de Aguas y sus Cauces y de Vertidos de Aguas Residuales y Normas Complementarias que los desarrollan.

Cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 metros cúbicos/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales dados en 3.5.9.

3.5.2. El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 y de los Reglamentos de Policía de Aguas y sus Cauces de Vertido de Aguas Residuales y Normas Complementarias que los desarrollan.

3.5.3. En los vertidos industriales el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

- Cobre: 1 mg/l.
- Cianuro: 2 mg/l.
- Cromo: 5 mg/l.
- Níquel: 2 mg/l.
- Zinc: 10 kg/l.
- Metálicos no férricos: 10 mg/l.
- Hierro: 5 mg/l.

Se exceptuarán las depuradoras propiedad de la industria que vierte.

3.5.4. Todas las urbanizaciones, polígonos e industrias en general que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración en que conste:

- Caudal del efluente.
- Sustancias químicas vertidas.
- Grado de depuración conseguido.
- Sistema de depuración empleado.
- Punto de vertido.
- Caudal mínimo de estiaje del cauce público en dicho punto.
- En caso de industria, su número conforme a la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3.5.5. A los efectos de 3.5.4, en las viviendas se considerarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

- DBO5: 75 grs/hab./día.
- Sólidos en suspensión: 90 grs/hab./día.

El número de los habitantes considerado a los efectos del cálculo será:

- El resultado de multiplicar por 3,5 el número de viviendas.

3.5.6. Sin perjuicio del cumplimiento de 3.5.1 el efluente cumplirá las siguientes condiciones:

- DBO5: 30 ppm máximo.
- SS: 60 ppm máximo.
- Cloro libre: 1,5 ppm máximo.

3.5.7. A los efectos de 3.5.4, salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como “caudal mínimo en estiaje del cauce público a que se vierta” al resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C = 1,5 S.$$

(Donde C es el caudal en litros/segundo y S es la cuenca de vertido en km²).

3.5.8. Sin perjuicio del cumplimiento de 3.5.1 y 3.5.6 no se podrá verter por encima de lo siguiente, referido a cada litro de caudal mínimo en estiaje.

Caudal	Hasta 10 l/sg.	10-100 l/sg.	100-1000 l/sg.	Más de 1000 l/sg
DBO5	24 p.p.m	16 p.p.m.	10 p.p.m.	7 p.p.m.
SS	48 p.p.m.	32 p.p.m.	20 p.p.m.	14 p.p.m.

Asimismo, deberán cumplirse los parámetros de la tabla adjunta.

Concentración máxima de oligoelementos en el efluente:

$$C_{mx} + K \quad \frac{\text{Caudal mínimo de estiaje}}{\text{Caudal máximo de vertido}}$$

Donde C_{mx} es la concentración máxima de vertido en p.p.m. K un valor característico para cada elemento obtenido del artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

VALORES DE K

Pb	0,1
As	0,2
Se	0,05
Cr exavalente	0,05
Cn	0,01
Fl	1,5
Cu	0,05
Fe	0,1
Mn	0,05
Fenol	0,001

3.5.9. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en la normativa vigente para el proyecto y ejecución de estaciones depuradoras y, en particular:

La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 ls/usuario, cuando solo viertan a ellas aguas fecales y 500 ls/usuario en otros casos.

Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

- a) 10 centímetros: en el fondo para depósito de cienos.
- b) 20 centímetros: en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 metro cuadrado en todo caso con espesor mínimo de 1 metro.

No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas, en el caso de las de obra de fábrica, y 20 personas, en las prefabricadas.

Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 centímetros de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 centímetros cuando se trate de hormigón en masa, 15 centímetros para hormigón armado “in situ” y 10 centímetros, cuando se utilicen piezas prefabricadas.

La fosa distará 5 metros como mínimo, de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma.

La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación posterior será de 40 metros si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y 25 metros en caso contrario. La distancia se medirá en horizontal.

3.5.10. La tubería de vertido, en los casos en que provenga de una estación depuradora, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público, situado antes del punto de vertido al cauce público.

3.5.11. En caso de vertidos industriales, las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que puedan imponer los organismos competentes.

3.5.12. A los efectos de vertido de humos a la atmósfera, se cumplirán los niveles de dispersión establecidos por el decreto de 6 de febrero de 1975 y disposiciones concordantes.

A efectos de niveles sonoros regirán las siguientes disposiciones.

Capítulo IV

Normas particulares para el suelo no urbanizable²³

4.1. *Concepto de suelo no urbanizable.*—El suelo no urbanizable es el que debe ser sustraído al proceso urbanizador, ya sea por razones de defensa de sus valores naturales o bien por no ser necesario para la realización del desarrollo urbano previsto.

4.2. El suelo no urbanizable se divide en dos categorías.

1. Suelo no urbanizable protegido (SNUP).
2. Suelo no urbanizable común (SNUC).

La delimitación de cada uno de ellos queda expresada gráficamente en el plano número 1 de clasificación del suelo de estas Normas Subsidiarias.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

El planeamiento regional territorial clasificará directamente los terrenos que, en todo caso, deban pertenecer a esta clase de suelo, que será completado, en su caso, por la clasificación realizada por el planeamiento general.

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

4.3. *Normas de utilización del suelo.*

- A) En el suelo no urbanizable protegido (SNUP) no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones que las estrictamente necesarias destinadas a:
- a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
 - b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
 - c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
 - d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
 - e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
 - f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando esta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

Se señalan como usos incompatibles en esta categoría de suelo, todos los no expresados anteriormente.

La realización de obras, edificaciones, construcciones, instalaciones, y el desarrollo de usos y actividades requerirán la obtención de calificación urbanística de conformidad con la legislación aplicable.

- B) En el suelo no urbanizable común (SNUC), con carácter general, se podrán autorizar los usos de que habla el artículo 86 de la Ley del Suelo, y las actividades extractivas que no supongan deterioro del medio natural y del paisaje.
- C) En todo caso, se cumplirá lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid de 10 de febrero de 1984.

4.4. *Normas de planeamiento.*—En todo suelo no urbanizable (protegido y común) no habrá lugar a la formación de planes que impliquen transformación de su destino a uno no contemplado en el artículo anterior, ya se trate de desarrollos de baja intensidad, de polígonos industriales o de otro tipo, sino solo de aquellos planes que se refieran específicamente a las actividades contempladas.

4.5. *Normas de trámite*¹⁵.—Será necesaria la calificación urbanística en su caso, y la licencia para las actuaciones relacionadas en el capítulo séptimo de estas normas.

Las autorizaciones al amparo de lo establecido en el artículo 85.2 y los Planes Especiales, seguirán el procedimiento expresado en el artículo 43 de la Ley del Suelo.

Se presentarán proyectos completos sobre toda la parcela a la que quede vinculada la construcción.

En todo caso se cumplirá lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid de 10 de febrero de 1984.

4.6. *Normas de edificación*.—Para la edificación en SNUC se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima:
 - Regadío: 0,75 hectáreas.
 - Secano: 3 hectáreas.
- Tipo de edificación: aislada.
- Altura máxima de la edificación: dos plantas.
- Retranqueo mínimo a camino público: 20 metros.
- Separación mínima de viviendas a otras edificaciones habitables: 200 metros.
- Separación mínima de viviendas a límite de suelo urbano o urbanizable: 500 metros.
- Plantaciones: características de cada zona.

Para las edificaciones de interés social se permitirá una altura máxima de tres plantas, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de su implantación en el sitio, previo informe favorable del Ayuntamiento de Guadarrama y de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

4.7. *Normas de protección de vías* 5.15.—(Anulado).

4.7.1. (Anulado).

4.7.2. (Anulado).

4.7.3. Forma de actuación¹⁵.

Los proyectos de estas instalaciones deberán estar sometidos a la aprobación del Ayuntamiento, previo los informes sectoriales pertinentes, y la aprobación en su caso del organismo autonómico.

4.7.4. (Anulado).

4.7.5. (Anulado).

4.7.6. (Anulado).

4.8. *Normas de saneamiento*.—Los vertidos de las nuevas edificaciones no contaminarán los terrenos colindantes ni los cursos de agua de la zona, y cumplirán las condiciones establecidas en 3.5.

4.9. *Normas ambientales*.—En el SNUC las peticiones de autorización para realizar edificaciones al amparo del artículo 85.1 de la Ley del Suelo, deberán contener un análisis del impacto ambiental y la propuesta de las consiguientes medidas de corrección o previsión.

En el SNUC el estudio que se realice deberá justificar, además, que tales medidas garanticen la conservación de las características ambientales existentes.

4.10. *Concepto de núcleo de población*.—4.10.1. Terrenos a los que afecta. Afecta a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en sus dos categorías de protegido y común.

Asimismo, a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable o apto para la urbanización, mientras no haya sido aprobado el correspondiente Plan Parcial.

4.10.2. Características del término municipal. El término municipal de Guadarrama tiene las siguientes características, referente a las actividades agrícolas:

- Superficie: 17 hectáreas (0,40 por 100).
- Superficie de barbecho: 110 hectáreas (1,9 por 100).
- Superficie de bosques y pastos: 5.447 hectáreas (96,3 por 100).
- Superficie no agrícola: 80 hectáreas (1,4 por 100).

Las explotaciones agrarias no generalizadas tienen superficies comprendidas entre 1 y 2 hectáreas, que son el 20 por 100 del total de explotación. Le siguen las comprendidas entre 10 y 20 hectáreas, que significan el 15 por 100 del total.

Las edificaciones características de las explotaciones agrarias son caseríos o granjas aisladas en el campo, que contienen instalaciones agropecuarias y muy escasas viviendas.

La distancia entre este tipo de construcciones se mide, normalmente, por kilómetros. Las características de las edificaciones situadas a la vera de los elementos lineales o puntuales, dentro del término municipal son los siguientes:

- Carreteras: gasolineras, estación de servicios y restaurantes.
- Ferrocarril: apeadero.
- Traída de aguas: embalses, depósitos y partidores.
- Líneas de AT: subestaciones.
- Yacimientos: canteras.

4.10.3. Definición de núcleo de población. Con base en las características reseñadas anteriormente se define como núcleo de población a los efectos de estas Normas Urbanísticas, todo asentamiento residencial de vivienda unifamiliar que comporte una densidad de más de 30 viviendas por kilómetro cuadrado, o de vivienda colectiva cualquiera que sea el número de viviendas.

4.10.4. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de un núcleo de población, cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, estas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

- Parcelación de los terrenos en lotes con superficie inferior a los mínimos señalados por las normas de edificación para suelo no urbanizable.
- Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
- Construcción de redes de servicio ajenos al uso agrícola.
- Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos.
- Edificaciones de carácter y tipología urbanas, como bloques de pisos.
- Concentración en un área determinada de edificaciones de viviendas, aun sin responder a un trazado concreto, sin producirse parcelaciones de fincas y sin disponer de redes de servicio.

⁵ Documento número 5. Acuerdo cumplimiento de sentencia. Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1990: modificación Unidad de Actuación B. "Calle San Roque" (Consejo de Gobierno 17/05/1991).

¹⁵ Documento número 15. MP Nuevos usos suelo no urbanizable de protección (Comisión de Urbanismo Madrid de 28/12/2004).

²³ Documento número 23. MP Modificación 13.4. Usos en suelo no urbanizable (Consejo de Gobierno 15/10/2009).

Capítulo V

Normas particulares para el suelo urbanizable o apto para la urbanización

5.1. *Concepto de suelo urbanizable.*—El suelo urbanizable es el integrado por las áreas aptas para ser urbanizadas en función de los condicionamientos climatológicos, geomorfológicos, hidrológicos, vegetación y cultivos, infraestructurales, etcétera, así como de los condicionantes del desarrollo urbano.

5.2. *Delimitación.*—La delimitación de esta clase de suelo apto para la urbanización se expresa gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo de las presentes Normas Subsidiarias.

5.3. *Normas de utilización del suelo.*—Mientras no sea aprobado el planeamiento que desarrolla a las Normas Subsidiarias, los terrenos que integran el suelo urbanizable o apto para la urbanización, no podrán destinarse a otros usos que los previstos para el suelo no urbanizable común, con sus condiciones y normas.

5.4. *Normas de planeamiento.*—Tanto los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle como, en su caso, los Planes Especiales, deberán respetar las condiciones establecidas en estas normas.

5.4.1. *Unidad mínima de planeamiento.* Los Planes Parciales que se redacten deberán comprender, al menos, un sector completo de los correspondientes al suelo urbanizable o apto para la urbanización.

5.4.2. *División de los sectores o unidades urbanas.* En los sectores o áreas con Plan Parcial se admitirá su fraccionamiento en polígonos, en función de las previsiones del propio Plan o bien mediante expediente tramitado de acuerdo con lo establecido en el artículo 118.1 de la Ley del Suelo.

En este último supuesto deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Los polígonos resultantes deberán estar afectados por un porcentaje de cesiones y un índice de edificabilidad sensiblemente iguales dentro de los márgenes considerados por el Reglamento de Gestión.
- b) La división permitirá actuaciones independientes y autosuficientes en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y zonas verdes.
- c) Cuando el expediente de fraccionamiento se inicie a petición de particulares se atenderá a lo dispuesto en los artículos 52, 53 y 54 de la Ley del Suelo.

5.4.3. Tipología de la edificación residencial. La ordenación de las unidades de vivienda se ajustará a las condiciones de edificación de las zonas que integran el correspondiente sector. No obstante, y siempre que no se supere el número máximo de viviendas previsto para el conjunto, se podrá en las zonas de vivienda unifamiliar, utilizar varios de estos tipos de edificación, con objeto de diversificar la oferta y adaptar mejor el diseño a las condiciones del sitio.

5.4.4. Equipamiento. Las dotaciones mínimas correspondientes a los distintos sectores delimitados, serán las que figuran en las fichas de características que, para cada categoría de suelo urbanizable, se da en estas normas, respetando en todo caso lo establecido por las Ley del Suelo y sus reglamentos.

5.4.5. Tipologías industriales. Las ordenaciones industriales se ajustarán a las condiciones de la correspondiente zona o sector. No obstante, y siempre que no se superen los techos de la edificabilidad y densidad señalados al efecto, se podrá en los polígonos o parques de industria, utilizar varios de estos tipos de edificación.

5.5. *Normas de trámite.*—Será de aplicación lo establecido en el artículo 4.5 de estas normas. El planeamiento ordinario se tramitará de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo.

5.6. *Normas de urbanización.*—Los servicios urbanos mínimos exigibles serán los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantaciones. También podrá exigirse la depuración de los residuales y un servicio de recogida de basuras, para las urbanizaciones alejadas del perímetro urbano principal.

5.7. *Normas de edificación.*—Los Planes y Proyectos a desarrollar en los distintos sectores o áreas, han de ajustarse a las normas generales del capítulo III.

5.8. *Normas específicas para cada sector del suelo urbanizable o apto para la urbanización^{1, 11, 27}.*—El suelo urbanizable o apto para urbanizar se divide en nueve sectores para su desarrollo en planes parciales, que quedan delimitados en los planos de clasificación del suelo y de estructura urbana.

Para cada uno de ellos se expresan a continuación en las fichas correspondientes, las condiciones que han de cumplir y que han de servir de base para la redacción de los correspondientes planes parciales.

Siempre prevalecerá la norma más limitativa.

SECTOR I "LOS VIVEROS"

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización	
a) Superficie total.....	3,5 Has.
b) Zonificación general:	
Residencial:	
Vivienda unifamiliar (incluyendo los sistemas interiores de viario, espacios libres y demás dotaciones).....	32.000 m ²
Nº Máximo de viviendas.....	49 viv.
Edificabilidad máxima.....	9.800 m ²
Tipología: Aislada, pareada y agrupada.....	
Altura máxima: Dos plantas	
Libre:	
Viario de sistemas generales.....	3.000 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	980 m ²
Viario de sistemas generales.....	3.000 m ²
Sistemas interiores:	
Espacios libres 10% s/a.....	3.500 m ²
Centros docentes 10 m ² /viv.....	490 m ²
Viario interior resultante	
d) Condiciones ambientales:	
Conservación de las especies arbóreas existentes y repoblación con especies autóctonas en las zonas libres públicas y privadas.	
Optimización de las condiciones climáticas.	
- En la zona lindante con la alameda y en una profundidad mínima de 50 mts. La parcela mínima será de 2.000 m ² .	
- Adaptación del diseño al paisaje y al suelo, evitando los taludes y excavaciones y dejando las zonas altas para las zonas libres.	
- Optimización de las condiciones climáticas. ⁰⁰	

⁰⁰ Original no se incluyó en la publicación.

SECTOR II "LAS ANGUSTIAS"

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización	
a) Superficie total.....	2,7000 Has
b) Zonificación general:	
Residencial:	
Vivienda unifamiliar (incluyendo los sistemas interiores de viario, espacios libres y demás dotaciones).....	27.000 m ²
Nº Máximo de viviendas.....	38 viv.
Edificabilidad máxima.....	7.600 m ²
Tipología: Aislada, pareada y agrupada.....	
Altura máxima: Dos plantas.	
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	760 m ²
Sistemas interiores:	
Espacios libres 10% s/a.....	2.700 m ²
Centros docentes 10 m ² /viv.....	380 m ²
Viario interior resultante.	
d) Condiciones ambientales:	
Conservación de las especies arbóreas existentes y repoblación con especies autóctonas en las zonas libres públicas y privadas.	
Optimización de las condiciones climáticas.	

SECTOR III "CARRETERA DE LOS MOLINOS"

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización		
a) Superficie total.....		5,0000 Has
b) Zonificación general:		
Residencial:		
– Vivienda unifamiliar (incluyendo los sistemas interiores de viario, espacios libres y demás dotaciones).....		47.300 m ²
– Nº Máximo de viviendas.....		70 viv.
– Edificabilidad máxima.....		14.000 m ²
– Tipología: Aislada, pareada y agrupada.		
– Altura máxima: Dos plantas		
Libre:		
– Viario de sistemas generales.....		2.700 ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:		
10% del aprovechamiento residencial.....		1.400 m ²
Viario de sistemas generales.....		2.700 m ²
Sistemas interiores:		
– Espacios libres 10% s/a.....		5.000 m ²
– Centros docentes 10 m ² /viv.....		700 m ²
– Viario interior resultante		
d) Condiciones ambientales:		
– Conservación de las especies arbóreas existentes y repoblación con especies autóctonas en las zonas libres públicas y privadas		
– Optimización de las condiciones climáticas		

SECTOR IV "LA SERRANA" ¹

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización		
a) Superficie total	1 Finca La Serrana	20,700 Has
	2 Finca del embalse	11,500 Has
b) Zonificación general:		
Residencial:		
– Vivienda unifamiliar (incluyendo los sistemas interiores de viario, espacios libres y demás dotaciones).....		123.778 m ²
– Nº Máximo de viviendas.....		170 viv.
– Edificabilidad máxima.....		42.500 m ²
– Tipología: Pareada, aislada y agrupada		
– Altura máxima: Dos plantas		
Libre:		
– Viario de sistemas generales.....		6.272 m ²
– Parque Natural y Embalse.....		191.950 ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:		
10% del aprovechamiento residencial.....		4.250 m ²
Viario de sistemas generales.....		6.272 m ²
Parque Natural y Embalse.....		191.950 m ²
Sistemas interiores:		
– Espacios libres 10% s/123.778 m ²		12.377 m ²
– Centros docentes 10 m ² /viv.....		1.700 m ²
– Viario interior resultante		
d) Condiciones ambientales:		
– Conservación de todas las especies arbóreas existentes y repoblación con especies autóctonas en las zonas libres públicas y privadas		
– Repoblación con especies autóctonas en las zonas libres públicas y privadas.		
– Optimización de las condiciones climáticas. ⁰⁰		

¹ Documento nº 1. MP Variante red viaria en el Sector IV "La Serrana" (Consejo de Gobierno 6/4/1989).

SECTOR V "DEHESA DE LOS PANES"¹¹

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización	
a) Superficie total.....	8,97 Has
b) Zonificación general:	
Residencial:	
– Vivienda colectiva (incluyendo los sistemas interiores de viario).....	47.150 m ²
– Nº Máximo de viviendas.....	370 viv.
– Edificabilidad máxima.....	45.000 m ²
– Tipología: Bloques abiertos	
– Altura máxima: Tres plantas	
Libre:	
– Viario de sistemas generales.....	7.500 m ²
– Parques y Jardines asimilables a sistemas interiores.....	31.050 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	4.500 ^(*) m ² c
Viario de sistemas generales.....	7.500m ²
Sistemas interiores:	
– Espacios libres.....	31.050 m ²
– Equipamiento público.....	4.000 m ²
– Viario resultante	
d) Condiciones ambientales:	
– Las edificaciones no formarán barreras continuas respecto a las edificaciones existentes en el entorno.	

} 42.550

(*) Suelo urbanizado apto para materializar la edificabilidad de 4.500 m²c o su valor monetarizado equivalente, en su caso.

¹¹ Documento nº 11. MP Sector V "Dehesa de los Panes" y Manzana Plaza de Toros (Comisión de Urbanismo 19/12/2003).

SECTOR VI "DEHESA DE ARRIBA"

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización	
a) Superficie total.....	14,7500 Has
b) Zonificación general:	
Residencial:	
– Vivienda unifamiliar (incluyendo los sistemas interiores de viario, espacios libres y demás dotaciones).....	108.200 m ²
– Nº Máximo de viviendas.....	300 viv.
– Edificabilidad máxima.....	45.000 m ²
– Tipología: Aislada, pareada y agrupada	
– Altura máxima: Dos plantas	
Libre:	
– Viario de sistemas generales.....	26.000 m ²
– Parques y Jardines asimilables a sistemas interiores.....	13.300 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	4.500 m ²
Viario de sistemas generales.....	26.000 m ²
Sistemas interiores:	
– Espacios libres 10% s/a.....	14.750 m ²
– Centros docentes 10 m ² /viv.....	3.000 m ²
– Viario interior resultante	
d) Condiciones ambientales:	
– Conservación de las especies arbóreas existentes y repoblación con especies autóctonas en las zonas libres públicas y privadas	
– Optimización de las condiciones climáticas	

SECTOR VII "LOS CERCADOS"

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización	
a) Superficie total.....	7,1000 Has
b) Zonificación general:	
Residencial:	
– Vivienda unifamiliar (incluyendo los sistemas interiores de viario, espacios libres y demás dotaciones).....	60.500 m ²
– Nº Máximo deviviendas.....	150 viv.
– Edificabilidad máxima.....	22.500 m ²
– Tipología: Aislada, pareada y agrupada	
– Altura máxima: Dos plantas	
Libre:	
– Viario de sistemas generales.....	10.500 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	2.250 m ²
Viario de sistemas generales.....	10.500 m ²
Sistemas interiores:	
– Espacios libres 10% s/a.....	7.100 m ²
– Centros docentes 10 m ² /viv.....	1.500 m ²
– Viario interior resultante	
d) Condiciones ambientales:	
– Repoblación con especies arbóreas autóctonas en las zonas libres públicas y privadas	
– Optimización de las condiciones climáticas	

SECTOR VIII "LOS BUILLES"

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización	
a) Superficie total.....	18,7000 Has
b) Zonificación general:	
Residencial:	
– Vivienda unifamiliar (incluyendo los sistemas interiores de viario, espacios libres y demás dotaciones).....	148.700 m ²
– Parcela única.....	2 viv.
– Parcela tipo U1.....	20 viv.
– Nº Máximo de viviendas	
– Parcela tipo U2.....	40 viv.
– Parcela tipo U3.....	103 viv.
– Edificabilidad máxima.....	24.750 m ²
– Tipología: Aislada, pareada y agrupada	
– Altura máxima: Dos plantas	
Libre:	
– Viario de sistemas generales.....	26.100 m ²
– Parques y Jardines.....	2.200 m ²
Especial equipo:	
– Docente.....	10.000 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	2.475 m ²
Viario de sistemas generales.....	26.100 m ²
Especial docente.....	10.000 m ²
Parques y Jardines.....	2.200 m ²
Sistemas interiores:	
– Espacios libres 10% s/a.....	18.700 m ²
– Centros docentes 10 m ² /viv.....	1.650 m ²
– Viario interior resultante	
d) Condiciones ambientales:	
– Conservación de las especies arbóreas existentes y repoblación con especies autóctonas en las zonas libres públicas y privadas	
– Adaptación del diseño al paisaje y al suelo, evitando los taludes y excavaciones y dejando las partes altas para las zonas libres.	
– Optimización de las condiciones climáticas	

SECTOR IX "INDUSTRIAL DE LA MATA"²⁷

Clase de Suelo: Urbanizable o apto para la urbanización	
a) Superficie total.....	14,5000 Has
b) Zonificación general:	
Industria:	
— Pequeña industria no contaminante.....	108.000 m ²
— Tipología: Naves exentas en parcelas mínimas de 1.000 m ² (ocuparán como mínimo, el 20% del suelo parcelable resultante) o pequeñas naves adosadas con patio de maniobras común en parcelas mínimas de 400 m ²	
— Altura máxima: Siete metros	
Libre:	
— Viario de sistemas generales.....	11.500 m ²
— Zonas verdes.....	16.200 m ²
— Equipamiento público.....	7.200 m ²
— Especial servicios.....	2.100 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento industrial	
— Viario de sistemas generales.....	11.500 m ²
— Equipamiento público.....	7.200 m ²
— Zonas verdes.....	16.200 m ²
— Especial servicios.....	2.100 m ²
d) Condiciones ambientales:	
— Las edificaciones se situarán dentro de las parcelas de forma que las plantaciones arbóreas plantadas en los espacios de retranqueo y en vías perimetrales eviten la vista de los edificios desde el exterior del sector	
— Adaptación del diseño al paisaje circundante	
— Repoblación con especies autóctonas en las zonas libres, públicas y privadas	

²⁷ Documento nº 27. MP Condiciones Sector IX "La Mata" (Consejo de Gobierno 10/03/2011).

Capítulo VI

Ordenanzas particulares para el suelo urbano

6.1. *Casco antiguo*¹⁷.—Está integrado por el núcleo primitivo de carácter rural, transformado posteriormente con edificaciones de carácter urbano, algunas de ellas de tres y cuatro plantas de altura, ampliado con algunas zonas nuevas.

6.1.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en el plano número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.1.2. Tipología de la edificación. Básicamente hay dos tipologías:

- C1. Vivienda unifamiliar o multifamiliar en una o dos plantas, con pequeños patios o jardines, con la edificación normalmente adosada a la contigua, aunque también pueden ser aisladas.
- C2. Vivienda unifamiliar o multifamiliar entre medianerías, de carácter típicamente urbano.

6.1.3. Formas de actuación. Se podrá actuar directamente por parcela individual, excepto en aquellas manzanas que por su singularidad arquitectónica deban ser realizadas con proyecto único para cada manzana. En este último caso se delimitará una unidad de actuación con sus correspondientes condiciones específicas.

6.1.4. Condiciones de uso. Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

a) Usos residenciales:

- Vivienda unifamiliar o multifamiliar, en el tipo C1 y colectiva en el C2, en todas las plantas sobre rasante. Dispondrán al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c en el tipo C1 y en el tipo C2.
- Residencias comunitarias y hoteleras de hasta 20 habitaciones de capacidad. Dispondrán al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 2,5 habitaciones.

b) Usos industriales:

- De categoría 1.^a y 2.^a. En situación 1.^a dispondrán al menos de 1,5 plazas de estacionamiento por cada 100 m²c.

c) Usos comerciales:

- Comercio de categoría 1.^a y 2.^a.
- Garaje aparcamiento de categoría 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a y situación 1.^a y 2.^a.
- Oficinas en situación 1.^a y 2.^a.
- Reunión y espectáculos en situación 1.^a y 2.^a en el tipo C1 y C2.

Todas ellas dispondrán, al menos, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

d) Usos sociales:

- Se autorizarán todos los tipos sociales, con al menos 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c.

6.1.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

— La parcela mínima será la siguiente:

- Tipo C1. La actual o 150 metros cuadrados, con ancho mínimo de fachada a 6 metros.
- Tipo C2. La actual.

— La ocupación máxima de la parcela será la siguiente:

- Tipo C1. 80 por 100 de la parcela.
- Tipo C2. 60 por 100 de la parcela.

Si la parcela actual es menor de 150 metros cuadrados, la ocupación máxima podrá ser el 100 por 100 en el tipo C1 y el 85 por 100 en el tipo C2.

— Los retranqueos al lindero serán los siguientes:

- En el tipo C1: en los frentes de calle se respetará lo que suceda en la mayoría de los edificios de la misma calle y manzana a que pertenezca la parcela. En los laterales se podrán adosar las edificaciones a las contiguas, pero si se retranquean de alguno de ellos o de los dos, se separarán un mínimo de 3 metros. En el fondo de parcela el retranqueo mínimo será de 3 metros o se establecerá patio mancomunado (se establecerá por acuerdo notarial entre ambas partes) con dimensiones mínimas de 4 × 4 metros (retranqueo en el fondo no obligatorio para parcelas actuales menores de 150 metros cuadrados, siempre y cuando no se disponga de habitaciones vivideras, que en el caso de existir, el retranqueo mínimo será el general de 3 metros o patio mancomunado de 4 × 4 metros).
- En el tipo C2: la línea exterior de la edificación coincidirá con la alineación oficial exterior de la parcela. No se permiten retranqueos laterales y en el fondo el retranqueo mínimo será de 4 metros o se establecerá patio mancomunado (se establecerá por acuerdo Notarial entre ambas partes) (Dimensiones mínimas 5 × 5 metros entre fachadas).

— La altura máxima de la edificación será la siguiente:

- Para el tipo C1: dos plantas o 7,50 metros.
- Para el tipo C2: tres plantas o 10,50 metros.
- Además se deberá cumplir que la altura de la cumbrera de los edificios, no basará, en ningún caso, el nivel de la base de la Torre de la Iglesia Antigua.

— La edificabilidad máxima de cada parcela será la siguiente:

- Para el tipo C1: superficie construida total como resultante de la ocupación máxima por dos plantas (1,6 metros cuadrados/metros cuadrados). En las parcelas actuales menores de 150 metros cuadrados no podrá superarse la edificabilidad máxima de 240 metros cuadrados.
- Para el tipo C2: 1,8 metros cuadrados de superficie construida cada metro cuadrado de parcela. En parcelas actuales menores de 150 metros cuadrados, la superficie construida total será la resultante de la ocupación máxima por tres plantas no superándose la edificabilidad máxima de 270 metros cuadrados.

6.1.6. Espacio bajo cubierta:

- En el tipo C1 se permite el uso bajo cubierta, para piezas habitables siempre que dispongan de la suficiente ventilación e iluminación. Se contabilizará como superficie construida, en esta situación, todos los espacios que tengan 1,5 o más metros de altura libre de piso.

6.1.7. Condiciones estéticas:

- Las cubiertas de los edificios serán de tejado inclinado con teja cerámica, curva o plana, y los faldones no superarán la pendiente del 40 por 100.
- Las casas construidas por regiones devastadas del noroeste del casco, se conservarán en el exterior con su trazado original, y si en las de una planta se quiere levantar otra segunda, esta se realizará con los mismos materiales, altura de cornisa y trazado general de huecos que las de dos alturas originales.
- Los huecos de ventilación e iluminación del espacio bajo cubierta en el tipo C1 podrán establecerse con las siguientes alternativas o ambas:
 - Huecos en la pendiente de la cubierta.
 - Huecos en sentido vertical por encima de la pendiente de la cubierta, siempre que sean independientes con unas dimensiones máximas de 1,20 por 1 metro de ancho y alto, respectivamente.La separación mínima entre huecos será de 2 metros y 1 metro al lindero y estarán retranqueados por la línea de cerramiento de fachada como mínimo de 1 metros. Estos huecos dispondrán de cubierta en las mismas condiciones establecidas y materiales que para la cubierta general de la edificación y no superarán la línea de la cumbrera.
- También es a conservar el carácter urbano definido por las edificaciones de las calles de San Miguel Arcángel (impares) y de Eloísa Mella. En estas edificaciones, no se permitirá ninguna obra que rompa la unidad de conjunto que actualmente tiene⁰⁰.

¹⁷ Documento número 17. MP Modificación 13.2. Cambio de uso y redefinición de alineaciones, y modificación 13.3 modificación ordenanza 6.1. Casco antiguo (Comisión de Urbanismo Madrid 24/04/2007).

⁰⁰ Original no se incluyó en la publicación.

6.2. *Ensanche residencial*¹⁴.—Corresponden estas zonas a las extensiones del núcleo primitivo, de carácter residencial multifamiliar.

6.2.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en el plano número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.2.2. Tipología de la edificación. Edificación abierta, o formando espacios interiores semicerrados.

6.2.3. Forma de actuación. Se podrá actuar directamente por parcelas individuales.

6.2.4. Condiciones de uso. Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

a) Usos residenciales:

- Vivienda colectiva y unifamiliar en todas las plantas sobre rasante. Dispondrán, al menos, de un aparcamiento por cada dos viviendas.
- Residencias comunitarias y hoteleras de hasta 20 habitaciones de capacidad. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones.

b) Usos industriales:

- De categoría 1.^a en situación 1.^a. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

c) Usos comerciales:

- Comercio de categoría 1.^a.
- Garaje aparcamiento de categoría 1.^a y 2.^a y situación 1.^a y 2.^a.
- Oficinas de situación 1.^a.
- Reunión y espectáculo en situación 1.^a.

Todas ellas dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

d) Usos sociales:

- Se autorizan todos los usos sociales. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

6.2.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

- La ocupación máxima de la parcela será del 50 por 100.
- Las alineaciones de las edificaciones seguirán las existentes en cada zona, evitando dejar medianerías al descubierto, y ordenando los volúmenes nuevos con los ya existentes.
- La altura máxima de la edificación será de tres plantas o 10 metros, no pudiendo pasar la altura de la cumbrera del tejado, el nivel de la base de la torre de la Iglesia Antigua.
- La edificabilidad máxima de cada parcela será 1,5 metros cuadrados de superficie construida, cada metro cuadrado de parcela.

Condiciones particulares “Dehesa del Soto”¹⁴:

- La edificabilidad máxima de cada parcela será 1 metro cuadrado de superficie construida, cada metro cuadrado de parcela.

6.2.6. Condiciones estéticas. Las cubiertas de los edificios serán de tejado inclinado, con teja cerámica, curva o plana, o de cemento en tonos rojizos terrosos, y los faldones no superarán la pendiente del 40 por 100.

¹⁴ Documento número 14. MP Tipología parcela municipal “Dehesa del Soto” (Comisión de Urbanismo Madrid 29/06/2004).

6.3. *Vivienda colectiva*².—Corresponde a zonas con ordenaciones ya consolidadas con edificaciones en bloques de pisos rodeados de espacios libres ajardinados.

6.3.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en los planos número 2 de Estructura Urbana y Zonificación y número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.3.2. Tipología de la edificación. Edificación abierta, aislada o agrupada, formando espacios interiores semicerrados. El tipo M1 con tres alturas y en el M2 con cuatro como máximo.

6.3.3. Forma de actuación. Completando las ordenaciones ya aprobadas para cada urbanización, o a través del correspondiente estudio de detalle, si se modifican aquellas ordenaciones, siempre que se respeten las presentes normas.

6.3.4. Condiciones de uso. Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- a) Usos residenciales:
 - Vivienda colectiva en todas las plantas sobre rasante. Dispondrán al menos de un aparcamiento por vivienda.
- b) Usos industriales:
 - No se permiten estos usos.
- c) Usos comerciales:
 - Comercio categoría 2.^a (edificación con ordenación aprobada).
 - Garaje-aparcamiento en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a y situación 2.^a y 3.^a.
- d) Usos sociales:
 - Se autorizan todos los usos sociales en las plantas bajas.

6.3.5. Condiciones de aprovechamiento y volúmenes.

- La ocupación máxima de la parcela será del 20 por 100 para el tipo M1 y del 25 por 100 para el tipo M2.
- La ordenación de los volúmenes serán los aprobados, o seguirán los mismos criterios en caso de modificaciones de algunos de ellos, a través del correspondiente estudio de detalle.
- La altura máxima de la edificación será de tres plantas para el tipo M1 y de cuatro plantas para el tipo M2.
- La edificabilidad máxima de cada parcela será de 0,5 metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de parcela, para el tipo M1 y de 0,75 metros cuadrados para el tipo M2.

6.3.6. Condiciones estéticas. Las nuevas construcciones entonarán en colores y materiales con las ya existentes.

² Documento número 2. MP Ordenanzas Particulares Suelo Urbano (casco 6.1, vivienda colectiva 6.3, vivienda unifamiliar 6.4) y rectificación alineaciones (Consejo de Gobierno 21/02/1991).

6.4. *Vivienda unifamiliar*²⁴.—Corresponde a zonas con ordenaciones ya consolidadas o de nueva creación, con edificaciones de poca altura en parcelas ajardinadas.

Una única vivienda se sitúa en una parcela registral independiente.

6.4.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en los planos número 2 de Estructura Urbana y Zonificación y número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.4.2. Tipología de la edificación. La construcción puede ser aislada, pareada o agrupada (en conjuntos o en hilera), según los distintos tipos, con una o dos plantas:

- Tipo U0. Edificación aislada en la única parcela que ocupa toda la zona.
- Tipo U1. Edificación aislada sobre parcelas mínimas de 2.000 metros cuadrados.
- Tipo U2. Edificación aislada o pareada sobre parcelas mínimas de 1.000 metros cuadrados.
- Tipo U3. Edificación aislada, pareada o agrupada sobre parcelas mínimas de 500 metros cuadrados.
- Tipo U4. Edificación pareada o agrupada sobre parcelas mínimas de 250 metros cuadrados.
- Tipo U5. Edificación agrupada y sobre parcelas mínimas de 125 metros cuadrados.

En todos ellos se podrán admitir la parcela existente, aún siendo menor a la exigida para cada tipo, siempre y cuando estén escrituradas y registradas con anterioridad al Planeamiento que exigía la parcela mínima, siendo marzo de 1985 para las tipologías U1, U3, U4 y U5; y febrero de 1976 para la tipología U2. En todas ellas serán exigibles las restantes condiciones urbanísticas, aplicándose estas a la superficie actual de la parcela.

6.4.3. Formas de actuación. La forma de actuación es directamente en cada parcela individual, o bien sobre varias parcelas colindantes en caso de plantear construcciones pareadas o agrupadas, en los tipos que se permita.

En caso de actuar sobre varias parcelas será necesaria la redacción de un proyecto de edificación unitario y la constitución e inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes servidumbres.

En cada parcela, la edificación se planteará como un único volumen, admitiéndose los cuerpos auxiliares separados de la edificación principal, como complemento del programa de la vivienda principal, sin conformar por sí mismos una unidad de vivienda independiente y con las características volumétricas y de posición en la parcela que se detallan más adelante en esta ordenanza.

6.4.4. Condiciones de uso. Los usos autorizados en estas zonas son los siguientes:

a) Usos residenciales:

- Vivienda unifamiliar en todas las plantas sobre rasante. Dispondrán, al menos, de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda en todos los tipos.
- Hoteleros, solamente para los tipos U0, U1, U2 y U3 (en este último caso, con un mínimo de 1.000 metros cuadrados de parcela), en edificio exclusivo.

(Se admiten únicamente los establecimientos hoteleros regulados por el Decreto 159/2003, de 10 de julio, de ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid, así como los que regula el Decreto 117/2005, de 20 de octubre, de autorización y clasificación de alojamientos de turismo rural en la Comunidad de Madrid, con excepción de los denominados Apartamentos rurales). En todos casos, se admite el uso de restauración, como un uso independiente del hotelero, siempre que las dos actividades correspondan al mismo titular y que el acceso a ambas sea común.

Para el uso de restauración, la dotación mínima de plazas de aparcamiento por habitación, así como un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 20 m²c o fracción de la superficie no destinada a habitaciones, en el interior de la parcela privada.

Para el uso de restauración, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada dos personas de las consideradas en el aforo máximo del local, se deberán disponer en el interior de la parcela privada.

b) Usos industriales:

- No se permiten estos usos.

c) Usos comerciales:

- Garaje-aparcamiento en categoría 1.^a y situación 1.^a.

- Comercio compatible con la vivienda categoría 2.^a exclusivamente para zonas del casco urbano y no de urbanizaciones.
- Se prohíbe el uso en el paseo de la Alameda por conservación del carácter ambiental, manteniéndose las actividades actualmente existentes, no permitiéndose ni su ampliación ni cambio de local.
- Se restringe la actuación a una agrupación máxima de tres parcelas o edificaciones.
- La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada dos personas de las consideradas en el aforo máximo del local, se deberán disponer en el interior de la parcela privada.

d) Usos sociales:

- Se permiten los usos asociativo, religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario a nivel de dispensarios, clínicas de urgencia y consultorio médicos.
- La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 2 personas de las consideradas en el aforo máximo del local, debiéndose disponer en el interior de la parcela privada.

e) Quedan prohibidos los usos no descritos:

6.4.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen. Para cada tipo se establecen las siguientes condiciones:

Tipo	U0	U1	U2	U3	U4	U5
Parcela mínima (m ²)	Existente	2.000	1.000	500	250	125
Ocupación máxima de parcela %	5%	20%	30%	40%	50%	60%
Edificabilidad máxima de la parcela m ² /m ²	0,2	0,2	0,3	0,5	0,8	1,0
Altura máxima (ml)	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Altura máx. cumbre	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
Retranqueo mínimo a la alineación exterior (ml)	10	10	6	5	4	3
Retranqueo mínimo a linderos (m)	10	10	5	4	4	3
Separación entre planos de fachadas enfrentadas	20	20	10	8	8	6

A efecto de nuevas parcelaciones, el frente mínimo de parcela a calle (en metros), dependiendo de la tipología edificatoria será el siguiente:

Grado y parcela mínima	TIPOLOGÍA			
	Aislada	Pareada	AGRUPADA (EN HILERA)	
			Extremos	Intermedias
U1 (2.000 m ²)	30			
U2 (1.000 m ²)	25	20		
U3 (500 m ²)	18	13	13	10
U4 (250 m ²)	15	10	10	6
U5 (125 m ²)		8	8	5

En este caso, las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su superficie y tipología le corresponda de acuerdo a lo establecido en la tabla anterior.

Solamente se permite la ocupación del espacio de retranqueo en los siguientes casos y siempre que no suponga contradicción con lo referido más adelante en lo referente a adosamiento de edificaciones:

- A) Piscinas, siempre que la altura de coronación en la zona de retranqueo no sobresalga de la rasante natural del terreno. Solamente se permitirán en viviendas unifamiliares con ordenanzas U2, U3, U4 y U5.
Deberán guardar una separación mínima de 1 metro desde el vaso de agua a los linderos de la parcela y de 2 metros respecto a la alineación a vía pública.
- B) Elementos decorativos o funcionales con un saliente máximo de 70 centímetros sobre la línea de retranqueo obligatorio, tales como aleros, jardineras, cornisas o similares.
- C) Rampa de acceso al aparcamiento situado bajo rasante (en caso de existir este) con una anchura máxima de 4 metros.

D) Se admitirán escaleras fuera del área de movimiento, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- La altura máxima a salvar será de 1 metro medido desde la rasante del terreno natural hasta el nivel del pavimento terminado de planta baja.
- La superficie ocupada en planta por la escalera será como máximo de 10 metros cuadrados.
- Podrán diseñarse mesetas en la escalera que no sobresaldrán del plano de cerámico de la edificación una distancia superior a 1,5 metros.

E) Se admitirá el patio inglés únicamente con la función de proveer de luz y ventilación natural a los locales situados por debajo de la rasante. El fondo se situará como máximo a 1,50 metros por debajo del nivel terminado de planta baja y sus dimensiones en planta serán las que se consideren necesarias para cumplir su función. En todo caso, la anchura (medida perpendicularmente a la fachada a la que sirve) no podrá superar los 2 metros.

En los tipos U3, U4 y U5 se admite la construcción, adosada a la alineación oficial, a lindero o a ambos, de una edificación destinada a garaje con las siguientes características:

- Número de plantas: una.
- Altura máxima:
 - En la alineación oficial o lindero: 2,70 metros.
 - En zona de retranqueo: 4 metros.
- Anchura y longitud máxima (en toda la banda de retranqueo): 5 metros.
- Computable al 100 por 100 a efectos de edificabilidad y de ocupación de parcela.
- Cuando se plantee el adosamiento alindero, será necesario el acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad.

En los tipos U2, U3, U4 y U5 se admite la construcción pareada por uno de los linderos laterales, siempre que haya acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, se inscriba la carga en el Registro de la Propiedad y se redacte proyecto único para las dos.

En los tipos U2, U3, U4 y U5 se admite la construcción agrupada de varias viviendas, ya bien sea:

- a) Conservando cada parcela su individualidad, tanto en lo edificado como en los espacios libres ajardinados, exclusivamente para los tipos U3, U4 y U5.
- b) Haciendo comunitarios, parcial o totalmente, los espacios libres e instalaciones generales, en este caso se deberán cumplir las condiciones de los conjuntos descritas más adelante.

En ambos casos serán necesarias la redacción de un proyecto de edificación unitario y la constitución e inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes servidumbres. No se podrá agrupar más de diez viviendas en un solo volumen edificado y este no tendrá una longitud mayor de 80 metros.

Se admite la formación de conjuntos edificatorios, consistentes en reducir la superficie de la parcela privativa y agrupando en una zona común la superficie de parcela restante. Para ello, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El número de viviendas totales vendrá establecido por el cociente entre la superficie total de la actuación y la superficie mínima de parcela establecida en la zona.
- El número de viviendas mínimo para la formación de este tipo de conjuntos será de cuatro.
- Se podrá plantear cualquiera de las tres tipologías edificatorias admitidas en vivienda unifamiliar (aislada, pareada o agrupada).
- Previamente a su desarrollo, se deberá tramitar un proyecto de parcelación donde se definan las parcelas resultantes, tanto privativas como comunitarias, así como las servidumbres que se establezcan.
- Posteriormente, se deberá tramitar un proyecto único de todo el conjunto, cuyos datos de partida serán los correspondientes al de una parcelación conven-

cional de la tipología que se trate en lo que respecta a las condiciones de aprovechamiento, posición de las edificaciones en las parcelas, etcétera.

- La parcela privativa resultante será al menos la mitad de la parcela mínima exigida en la ordenanza de aplicación en las parcelas iniciales, y deberá cumplir las condiciones formales descritas en el artículo 6.4.5 de esta ordenanza para dicha superficie privativa (o las de la superficie inmediatamente superior). La superficie restante podrá formar parte del espacio común proindiviso.
- Las calles privadas de accesos a garajes no podrán computarse a efectos de parcela mínima, salvo que sean soterradas y ajardinadas en su cubrición, integrándose en el conjunto de las zonas de espacios libres.
- Los espacios libres comunitarios, cuando sean interiores, tendrán comunicación con los espacios públicos, a través de pasos de 5 metros de anchura mínima.

6.4.6. Espacio bajo cubierta. En edificaciones con cubierta inclinada, se permite el uso bajo cubierta para piezas habitables, siempre que dispongan de la suficiente ventilación e iluminación. Se contabilizará como superficie construida, en esta situación, todos los espacios que tengan 2 o más metros de altura libre de piso. La configuración de las ventanas de iluminación y ventilación de este espacio será libre, siempre que no sobresalgan en ningún punto del sólido capaz descrito en el apartado 6.4.7.

6.4.7. Condiciones estéticas. La cubierta de los edificios podrá ser plana o inclinada. La pendiente de la cubierta será libre, siempre que la edificación quede incluida en el sólido capaz formado por, la planta, una altura máxima a cornisa de 7 metros, una línea teórica con una inclinación de 45 grados y una altura máxima a cumbrera de 10,50 metros desde la rasante del terreno en contacto con la fachada en todo el perímetro de la edificación, o de 3,50 metros desde el punto de medición de la altura máxima.

En caso de existir alero, la línea teórica de 45 grados, podrá considerarse desde el borde de este, siempre que no sobresalga de la fachada más de 70 centímetros.

Sobresaliendo del mencionado sólido capaz solamente se permite la construcción de chimeneas, la disposición de elementos de las instalaciones necesarios para el funcionamiento de la vivienda (antenas, paneles solares, etcétera), así como petos en cubiertas planas, que podrán sobresalir una altura máxima de 110 centímetros.

En caso de disponer paneles solares en cubiertas inclinadas, estos se colocarán con la misma inclinación que el faldón de cubierta donde se ubiquen. En caso de colocarse en cubiertas planas, se realizará de tal manera que no sean visibles desde vía o espacio público.

El suelo terminado de planta baja, podrá superar como máximo 1 metro la altura de la rasante del terreno en contacto con la fachada. Esta condición deberá cumplirse en todo el perímetro de la edificación.

6.4.8. Edificaciones auxiliares. En cada parcela, la edificación se planteará como un único volumen, admitiéndose los cuerpos auxiliares separados de la edificación principal (computables a efectos de edificabilidad y ocupación), como complemento del programa de la vivienda principal y con las siguientes condiciones:

- La edificación auxiliar debe limitarse a completar el programa de la vivienda principal, sin conformar por sí misma la totalidad de un nuevo programa mínimo.
- La superficie máxima total de estas edificaciones será de 40 metros cuadrados.
- Se limita su altura a una planta y a 4 metros, medidos a la cornisa o 4,50 metros totales en caso de plantearse cubierta plana. No se admite la construcción de planta semisótano.
- La altura de la cumbrera será como máximo 6 metros desde la rasante en contacto con la fachada en todo el perímetro de la edificación, o de 2 metros desde el punto de medición de la altura máxima.
- Deberán cumplir los retranqueos tanto a alineación oficial como a linderos.

6.4.9. Alteración de la rasante de las parcelas. Se deberá respetar la cota de la rasante natural de las parcelas en todos los puntos de los linderos.

Como regla general, las construcciones deberán respetar y adaptarse en la medida de lo posible a la rasante natural del terreno.

Se admite el desmonte o relleno de tierras, con una diferencia máxima de 1 metro respecto de la rasante actual, siempre que no sobresalga de la línea formada por un ángulo de 30 grados desde el lindero de la parcela. Por tanto, la diferencia de altura de un metro de la rasante actual no se podrá alcanzar a una distancia menor de 1,75 metros desde el lindero.

El cumplimiento de la altura máxima de la edificación, así como de la altura de la planta baja respecto del terreno, se comprobará tanto desde la rasante natural como desde la rasante modificada.

Con objeto de comprobar el cumplimiento de estas condiciones, en el proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia de obras se deberá aportar plano topográfico de la parcela, donde se aprecien las rasantes existentes. Asimismo, se deberá marcar en las secciones y alzados, la rasante existente del terreno. Las secciones y alzados mencionados se deberán dibujar reflejando la totalidad de la parcela, de lindero a lindero.

6.4.10. Cerramiento de las parcelas. Los propietarios de los solares y parcelas, edificadas o no, tendrán la obligación de mantenerlos convenientemente cerrados con arreglo a las siguientes normas:

- La altura del cerramiento de fachada a alineación oficial y a linderos será como máximo de 2,20 metros de los que entre 0,50 y 1,20 como mínimo y máximo serán ciegos, y el resto se permitirá con elementos diáfanos o cerrados con especies vegetales adecuadas, incluido el brezo.
- En solares no edificados se admitirá un cerramiento con una altura máxima de 2,20 metros de un material que permita la visión del interior de la parcela desde la vía pública.
- Las anteriores alturas se entenderán, medidas desde la vía pública el cierre a alineación oficial y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.
- En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen en más de 50 centímetros las alturas anteriores.

²⁴ Documento número 24.MP Ordenanza 6.4. Vivienda unifamiliar (Consejo de Gobierno 4/11/2010).

6.5. *Cívico comercial*¹³.—Zonas en las que los usos terciarios acompañan al uso residencial a efectos de potenciar las actividades comerciales y de servicios en el ensanche de la población.

6.5.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en el plano número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.5.2. Tipología de la edificación. Hay dos tipos diferenciados:

- CC1. Edificación en manzana cerrada.
- CC2. Edificación exenta.

6.5.3. Forma de actuación. El proyecto de edificación (o, al menos, la ordenación de volúmenes) afectará a todos los solares con esta calificación, dentro de cada manzana.

6.5.4. Condiciones de uso. Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

a) Usos residenciales:

- Vivienda colectiva, residencias comunitarias y hoteleras dispondrán, al menos, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o 2,5 habitaciones respectivamente.

b) Usos industriales:

- No se permiten estos usos.

c) Usos comerciales:

- Comercio en situación 1.^a y 2.^a.
- Garaje-aparcamiento en categoría 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a en situación 2.^a.
- Oficinas en situación 1.^a y 2.^a.
- Reunión y espectáculos en situación 1.^a y 2.^a.

Todos ellos dispondrán, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c.

Se destinará a uso comercial como mínimo un 20 por 100 de la edificabilidad total asignada a cada parcela.

d) Usos sociales:

- Se autorizan todos los usos sociales. Dispondrán, al menos, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

6.5.5. Condiciones de aprovechamiento y volúmenes.

- La ocupación máxima de la parcela será la siguiente:
 - Tipo CC1 (100 por 100 de la parcela).
 - Tipo CC2 (50 por 100 de la parcela).

- Los retranqueos serán los siguientes:
 - En el tipo CC1. La línea exterior de la edificación coincidirá con la alineación oficial exterior de la parcela.
No se permiten retranqueos laterales y en el fondo, la planta baja podrá ocupar todo el solar y en las plantas superiores tendrá un retranqueo mínimo de 4 metros.
 - En el tipo CC2. La línea de edificación será la existente.
- La altura máxima de la edificación será la siguiente:
 - Para el tipo CC1. Tres plantas o 10 metros.
 - Para el tipo CC2. Dos plantas o 7 metros.
- La edificabilidad máxima de cada parcela será la siguiente:
 - Para el tipo CC1. 2,2 metros cuadrados de superficie construida cada metro cuadrado de parcela.
 - Para el tipo CC2. 1 metro cuadrado de superficie construida cada metro cuadrado de parcela.

6.5.6. Condiciones estéticas. Serán las mismas que para el Ensanche Residencial.

¹³ Documento número 13. MP Usos Terciarios, Ordenanzas Cívico Comercial y Casco Antiguo (Comisión de Urbanismo Madrid 29/06/2004).

6.6. *Talleres*⁴.—Corresponde a zonas con pequeñas industrias de servicio y talleres, con componentes comerciales y residencial hotelero.

6.6.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en el plano número 3 de Ordenación del Suelo Urbano, estableciéndose dos niveles:

- Nivel a. Corresponde con la zona determinada por las calles 18 de julio (hoy paseo Molino del Rey) y Hermanos García Noblejas (eje carretera nacional VI).
- Nivel b. Corresponde con la zona determinada por la calle Doctor Federico Rubio.

6.6.2. Tipología de la edificación. Responderá a las necesidades típicas de este tipo de uso.

6.6.3. Formas de actuación. La actuación será directa sobre cada parcela.

6.6.4. Condiciones de uso. Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- a) Usos residenciales:
 - Una vivienda por instalación en planta alta (niveles a y b).
 - Residencias hoteleras o comunitarias (nivel a). Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones.
- b) Usos industriales:
 - De categoría 1.^a y 2.^a en situaciones 1.^a y 2.^a (niveles a y b).
- c) Usos comerciales:
 - Comercio y almacén de categoría 1.^a y 2.^a (niveles a y b).
Se limita el comercio en edificio aislado y, especialmente, la gran superficie de alimentación en un máximo de 2.500 metros cuadrados de superficie comercial. En este supuesto, la dotación de plazas de aparcamiento será la que permita satisfacer las necesidades del Área, tomando como ratio aproximado 10-12 plazas por cada 100 metros cuadrados (dependiendo de la rotación de vehículos prevista según oferta), así como la existencia de zonas de carga y descarga que impidan la congestión del entorno.
Se respetará en todo caso la normativa vigente en materia de seguridad y particularmente el Real Decreto 1230/1993, de 23 de julio, en su anejo C “Condiciones particulares para el uso comercial”, así como la Ley de la Asamblea de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción en la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, impidiendo la creación de obstáculos que limiten la movilidad de minusválidos y personas de la tercera edad.
 - Garaje aparcamiento en categoría 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a, en situación 2.^a o en edificios completos (niveles a y b).
 - Oficinas en situación 1.^a (niveles a y b), situación 2.^a (nivel a).

Todas ellas dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

c) Usos sociales:

- No se autorizan estos usos.

6.6.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

- La altura de la edificación no será superior a dos plantas o 7 metros.
- La planta baja podrá ocupar la totalidad del solar y la planta alta tendrá una profundidad máxima de 10 metros desde la alineación exterior.

6.6.6. Condiciones estéticas. Serán las mismas que para el Ensanche Residencial, a excepción de las naves que entonarán con el resto de la edificación.

⁴ Documento número 4 MP Ordenanza de Talleres 6.6 (11/05/1994).

6.7. *Especial equipo*¹⁸.—Son zonas reservadas para edificaciones destinadas a albergar dotaciones de interés general para la población. La titularidad de estas zonas puede ser pública o privada.

6.7.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en los planos número 2 de Estructura Urbana y Zonificación y número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

Con objeto de definir las condiciones volumétricas y de posición de la edificación en la parcela, se definen tres zonas diferentes:

- a) Casco Urbano: está integrado por el núcleo primitivo de carácter rural, transformado posteriormente en edificaciones de carácter urbano, alguna de ellas de tres y cuatro plantas de altura. La tipología de esta zona es la de manzana cerrada.
- b) Ensanche: corresponden estas zonas a las extensiones del núcleo primitivo, de carácter residencial multifamiliar. La tipología edificatoria es el bloque abierto.
- c) Vivienda unifamiliar: corresponde a zonas con edificaciones de poca altura en parcelas ajardinadas.

6.7.2. Tipología de la edificación. Responderá a la correspondiente a la zona en que el equipamiento quede ubicado:

- Casco urbano (manzana cerrada).
- Ensanche y vivienda unifamiliar (edificación abierta).

6.7.3. Condiciones de uso. Los usos autorizados en todas las zonas son los siguientes:

- a) Usos residenciales:
 - Una vivienda por instalación.
 - La residencia comunitaria propia de la instalación en que están integradas.
 - Hoteles (categoría 2.^a) exclusivamente en las tramadas para uso comercial.
- b) Usos industriales:
 - No se permiten estos usos.
- c) Usos comerciales:
 - Los servicios comerciales propios de la urbanización a la que sirven y reunión y espectáculos en situación 2.^a.
 - Las oficinas y garajes-aparcamientos propios de la instalación.
- d) Usos sociales:

En todos sus usos específicos de:

 - Administración pública.
 - Asociativo y religioso.
 - Cultural.
 - Educativo.
 - Asistencial.
 - Sanitario.

Además de la trama, en los planos número 2 y 3, hay una letra, que expresa el uso prioritario de esa zona en particular, aunque en caso de necesidad se puede utilizar para cualquiera de los otros usos sociales. Las letras significan:

- E: Educativo.
- C: Comercial.
- S: Social en general.

Dispondrán de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de construcción, pudiendo el Ayuntamiento exigir el superar este estándar si las instalaciones pudiesen dar lugar a una mayor afluencia de usuarios, visitantes o espectadores.

6.7.4. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- Altura: la altura máxima de la edificación nueva será de tres plantas, excepto para el uso comercial que será de dos plantas.
- Edificabilidad:

En suelos de titularidad privada, la edificabilidad máxima será de 0,5 m²c por cada metro cuadrado de parcela.

En suelos de titularidad pública (municipal o supramunicipal), la edificabilidad será la necesaria para el equipamiento que se pretenda instalar, no pudiendo superar en ningún caso 3,5 m²c por cada metro cuadrado de parcela.

Se permite el uso bajo cubierta en todas las tipologías, siempre que dispongan de la suficiente ventilación e iluminación. Se contabilizará como superficie construida, en esta situación, todos los espacios que tengan 2 metros o más de altura libre de piso.

- Retranqueos:

- a) Casco urbano: tipología de manzana cerrada, con las alineaciones marcadas en el planeamiento.
- b) Ensanche: edificación en bloque abierto, con retranqueos mínimos de 5 metros a todos sus linderos.
- c) Residencial unifamiliar: tipología de vivienda unifamiliar, con unos retranqueos mínimos de 4 metros a todos sus linderos.

6.7.5. Condiciones estéticas:

Serán las que indique la ordenanza de aplicación para la zona en que el equipamiento quede ubicado.

¹⁸ Documento número 18. MP Modificación 15. Ordenanza Especial Equipo (Orden 3363/2007, 21/12/2007).

6.8. *Especial servicios.*—Zonas destinadas para albergar algunos de los servicios necesarios para el buen funcionamiento de los mismos.

6.8.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en los planos número 2 de Estructura Urbana y Zonificación y número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.8.2. Tipología de la edificación. La propia del servicio que alberga.

6.8.3. Forma de actuación. Se actuará directamente sobre cada parcela, debiéndose justificar cada una de las construcciones que se realicen, como necesaria para el buen funcionamiento del servicio a que corresponda.

6.8.4. Condiciones de uso. Los usos permitidos en estas zonas son los relacionados con los servicios municipales o públicos tales como:

- Cementerios.
- Matadero.
- Depósitos de agua.
- Subestaciones de energía eléctrica.
- Teléfono.
- Etcétera.

No se autorizan los restantes usos.

6.8.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen. Para las edificaciones habitables serán las mismas establecidas para la zona Especial Equipo Comercial.

Para las instalaciones no habitables y específicas de cada servicio la composición volumétrica será libre.

6.8.6. Condiciones estéticas. Para las edificaciones habitables serán las mismas que para la zona Ensanche Residencial.

Para las instalaciones no habitables y específicas de cada servicio la composición arquitectónica será libre.

6.9. *Deportiva.*—Zona destinada a albergar las instalaciones deportivas de carácter privado o público.

6.9.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas en los planos número 2 de Estructura Urbana y Zonificación y número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.9.2. Tipología de la edificación. Será la propia de las construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas no lucrativas, apropiadas para la realización de ejercicios físicos de las personas.

6.9.3. Forma de actuación. Para cada una de las zonas se realizará un único proyecto de arquitectura, en el que se especifiquen tanto los edificios como las instalaciones al aire libre.

La construcción se puede realizar por etapas, pero siempre de acuerdo con el proyecto aprobado.

6.9.4. Condiciones de uso. Solamente se autoriza el uso deportivo en todas sus variantes, y en las grandes instalaciones se permite una vivienda por zona, para guarda o vigilante.

No se autorizan los restantes usos.

6.9.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas.
- La edificabilidad máxima será de 0,2 m²c por cada metro cuadrado de parcela.
- La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 5 metros, con respecto a los límites de la parcela, en todo su perímetro.
- Como mínimo se destinará el 25 por 100 de la superficie total de cada zona, para jardines y arbolado.

6.9.6. Condiciones estéticas. Para las edificaciones habitables serán las mismas que para la zona de Ensanche Residencial.

6.10. *Parques y jardines*²⁵.—Espacios libres destinados al encuentro y esparcimiento de las personas.

6.10.1. Zonas de aplicación: quedan definidas en los planos número 2 de Estructura Urbana y Zonificación y número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.10.2. Tipología de la edificación: consistirá en pequeños quioscos de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o similares. Se admite también la construcción de aparcamientos subterráneos, con las condiciones descritas en el artículo 6.10.7.

6.10.3. Formas de actuación. Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

El suelo sobre el que se construyan las instalaciones, si estas se localizan sobre rasante, en ningún caso dejará de ser propiedad municipal, y las construcciones tendrán el carácter de concesiones temporales.

6.10.4. Condiciones de uso.

- En el espacio sobre rasante, solamente se permitirán usos de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales y motivos ornamentales, así como los elementos de entrada y salida de vehículos y peatones correspondientes de los aparcamientos autorizados en el subsuelo de las parcelas.
- Bajo rasante, se admite la construcción de aparcamientos, de cualquier categoría, siempre que sean enteramente subterráneos y su instalación no impida la utilización de la parcela como espacio libre.

6.10.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

- En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas sobre rasante, sobrepasará el 5 por 100 de la superficie total de cada zona.
- La altura máxima de las pequeñas instalaciones será de una planta.

6.10.6. Condiciones estéticas. Las edificaciones que se realicen dentro de estas zonas, deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica dentro de una composición libre.

6.10.7. Condiciones de los aparcamientos subterráneos. Con objeto de mantener la integridad de las zonas verdes, los elementos de entrada y salida de vehículos y peatones a los aparcamientos subterráneos deben situarse preferentemente fuera de las mismas, en calles o aceras colindantes. En todo caso, se deberá garantizar que se mantiene la superficie útil de la zona verde, tomando en cuenta que:

- Su tratamiento ha de servir como espacio libre y área de ocio o esparcimiento; por lo que se evitará dejar como tal superficies o espacios que queden angostos o de difícil acceso.

- Solo pueden calificarse como zonas verdes si se encuentran en áreas de sensibilidad acústica tipo II (levemente ruidosa) o tipo I, según lo establecido en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Previamente a la aprobación de cualquier proyecto de aparcamiento subterráneo, se deberá contar con la autorización o informe favorable, en caso de ser necesario, de:

- Dirección General de Medio Ambiente (Área de Planificación y Gestión de residuos) si se previese un destino externo a la obra para excedentes de tierras limpias no contaminadas con fines de acondicionamiento, relleno o restauración, o con fines constructivos, en aplicación del artículo 4 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- Confederación Hidrográfica del Tago, para el caso de las zonas verdes del término municipal que se encuentren en zona de dominio público hidráulico, o en su zona de servidumbre y policía, en aplicación de la legislación en materia de aguas (Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico). En particular: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con sus respectivas modificaciones.
- Dirección General de Medio Ambiente (Área de Vías Pecuarias) si la zona verde se situase sobre alguna vía pecuaria, en aplicación de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La zona verde ha de ser susceptible de que, en el momento que lo considere oportuno el Ayuntamiento en razón a su diseño, en ella puedan crecer plantas y árboles de cualquier tipo. Por ello, el proyecto de aparcamiento subterráneo debe contemplar una profundidad de tierra por encima de la estructura tal que sea capaz de acoger sus raíces.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, y en concreto, las referidas a la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas (artículos 2 y 3), así como las condiciones de las nuevas plantaciones (artículo 7). En este sentido, se contemplarán las siguientes medidas:

- Los trasplantes de árboles que, en su caso, durante la ejecución de la obra se vayan a llevar a cabo, porque técnicamente se consideren viables (árboles no muy viejos, con buen porte, etcétera) se han de realizar con el máximo cuidado. A tal efecto, se asegurará la extracción de gran parte del sistema radical sin dañarlo, efectuando la posterior plantación de modo que se introduzca la raíz en un hueco previamente abierta de profundidad suficiente, con el posterior relleno, y proporcionando un riego de implantación abundante.
- En el caso que se proyecten nuevas plantaciones de árboles en la zona verde, tras la obra, estas serán de especies preferiblemente autóctonas, alternándose diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, y procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

En cuanto al acondicionamiento general de la zona verde en superficie una vez realizada la obra, se tendrá en cuenta asimismo que:

- Conviene limitar en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, siendo preferible sustituir estas por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- En todo caso, para los céspedes y praderas que se proyecten conviene se contemple la posibilidad que sean regadas con aguas regeneradas, en cuyo caso se deberán cumplir las disposiciones establecidas en el Real Decreto 1602/2007, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas.
- Al objeto de minimizar el Impacto del polen sobre la salud, en el diseño de la zona verde no se deben priorizar especies arbóreas y herbáceas con polinización anemófila (a través del aire) que puedan producir los tipos de pólenes alérgicos con más incidencia en la población.

Se deberán establecer acciones de prevención y control durante la fase de movimiento de tierras y excavación para minimizar la destrucción de nichos ecológi-

cos de roedores y artrópodos, con el consiguiente peligro de proliferación de estos a la población próxima.

²⁵ Documento número 25. MP Ordenanza 6.10. Parques y Jardines (Consejo de Gobierno 10/02/2011).

6.11. *Viario*.—Espacios libres destinados a la circulación de vehículos y personas.

6.11.1. Zonas de aplicación. Quedan definidas estas zonas por las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por las tramas de las zonas de los otros usos, dentro del perímetro del suelo urbano, en los planos número 2 de Estructura Urbana y Zonificación y número 3 de Ordenación del Suelo Urbano.

6.11.2. Tipología de la edificación. Las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo para agrado y confort de los usuarios de las vías públicas.

6.11.3. Formas de actuación. Cada calle o tramo de calle (que se delimitará conforme las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera) será objeto de un proyecto específico para desarrollo y concreción de los criterios generales contenidos en estas Normas Subsidiarias.

6.11.4. Condiciones de uso. Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calle, así como el acceso a los garajes-aparcamiento de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se toleran, en zonas muy concretas, los surtidores de gasolina, paradas de autobuses, quioscos de venta de prensa y golosinas, cabinas telefónicas.

6.11.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen. Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

6.11.6. Condiciones estéticas. En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adoquines, etcétera, o materiales prefabricados con componentes pétreos.

6.11bis. *Residencial multifamiliar*¹².

6.11bis.1. Objeto. Se trata de regular edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios son susceptibles de división horizontal, siendo su uso principal el de vivienda colectiva o multifamiliar. Dichas viviendas tendrán acceso común.

6.11bis.2. Tipologías. Corresponden a los usualmente denominados “Minibloques” con tipología abierta.

6.11bis.3. Condiciones de parcelación. La manzana en que es de aplicación la presente ordenanza se considera indivisible.

6.11bis.4. Condiciones de posición de las edificaciones en la manzana. Las fachadas de las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo a los linderos que forman la manzana de 5 metros.

La separación mínima entre bloques de edificación será de 7,5 metros (H) pudiéndose reducir a 4 metros si el “solape” entre fachadas opuestas es menor de 10 metros.

Las edificaciones quedarán localizadas dentro de las áreas de movimiento señaladas en el plano de ordenación E 1/1000.

6.11bis.5. Condiciones de forma de las edificaciones. La longitud máxima continua de las fachadas de las edificaciones será de 64 metros.

El fondo máximo edificables (dimensión transversal de los bloques de edificación, medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 18 metros.

6.11bis.6. Condiciones de volumen.

Ocupación máxima de la manzana	s/ rasante b/ rasante	40 % 40 %
Índice máx. de edificab. (m ² /m ²) s/manzana	s/ rasante	0,80
	b/ rasante	0,40
Altura máxima a cornisa		7,50
Altura máxima a cumbre		11,50
Número de plantas máximo	s/ rasante	B + 1 + BC *
	b/ rasante	Semisótano y sótano

* La planta bajo cubierta (BC) podrá estar vinculada a la planta inferior formando viviendas en "dúplex" o independizada de aquella, como tercera planta de la edificación aunque de menor superficie que las inferiores.

Las edificaciones auxiliares como casetas de control de accesos, vestuarios, etcétera, tendrán un límite máximo de 100 m²c, construibles solamente en planta baja, con una altura a cornisa de 3 metros y de 6 metros a cumbre.

6.11bis.7. Otras condiciones. Plazas de aparcamiento: dentro de la manzana en que es de aplicación la presente ordenanza existirá al menos 1,5 plazas de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificados según Ley del Suelo vigente en la Comunidad de Madrid.

Dichos aparcamientos se establecerán sobre o bajo rasante.

6.11bis.8. Usos permitidos.

— Uso principal:

- Residencial multifamiliar.

— Usos complementarios:

- Residencial unifamiliar.
- Comercial en edificio exclusivo.
- Sociales en edificio exclusivo.
- Despachos profesionales del propio usuario de la vivienda.

¹² Documento número 12. MP Creación Unidad Ejecución número 5 "Las Laderas" (Comisión de Urbanismo Madrid 29/01/2004).

6.12. *Condiciones específicas para las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano*^{3, 7, 8, 12, 26}.—Con objeto de regular las operaciones urbanísticas en algunas zonas del suelo urbano, se han delimitado cinco unidades de actuación, para las que de una forma específica se dan las normas que han de cumplir en cada caso.

UNIDAD DE ACTUACIÓN A

"PARQUE PYR"

Clase de Suelo: urbano	
a) Superficie total.....	133.000 m ²
b) Zonificación general:	
Residencial:	
— Vivienda unifamiliar de tipo U4.....	79.800 m ²
— Nº Máximo de viviendas.....	309 viv.
Deportivo.....	14.800 m ²
Especial equipo.....	1.400 m ²
Viario.....	19.200 m ²
Libre parques y jardines.....	13.300 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	7.980 m ²
Especial equipo.....	1.400 m ²
Viario.....	19.200 m ²
Libre de parques y jardines.....	13.300 m ²
d) Condiciones de planeamiento:	
Redacción de un Estudio de Detalle que abarque la unidad de actuación completa	

UNIDAD DE ACTUACIÓN B

"CALLE DE S. ROQUE"³

Clase de Suelo: Urbano	
a) Superficie total.....	20.000 m ²
b) Zonificación general:	
Residencial:	
– Vivienda unifamiliar de tipo C1.....	7.500 m ²
– Vivienda unifamiliar de tipo U0.....	4.000 m ²
– Nº Máximo de viviendas.....	60 viv.
Especial equipo.....	6.000 m ²
Viario.....	2.500 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	750 m ²
Especial equipo ³	(suprimido)
Viario.....	2.500 m ²
d) Condiciones de planeamiento:	
Redacción de un Estudio de Detalle que abarque la unidad de actuación completa	

³ Documento nº 3. Acuerdo cumplimiento de Sentencia. SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO 28/11/1990: Modificación Unidad de Actuación B "Calle San Roque". (Consejo de Gobierno 17/05/1991).

UNIDAD DE ACTUACIÓN C

"LOS FRESNOS DE LA JAROSA"

Clase de Suelo: Urbano	
a) Superficie total.....	24.000 m ²
b) Zonificación general:	
Residencial:	
– Vivienda unifamiliar de tipo U4.....	15.800 m ²
– Nº Máximo de viviendas.....	41 viv.
Libre parques y jardines.....	4.600 m ²
Viario.....	3.600 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	1.580 m ²
Parque y jardín.....	4.600 m ²
Viario.....	3.600 m ²
d) Condiciones de planeamiento:	
Redacción de un Estudio de Detalle que abarque la unidad de actuación completa	

UNIDAD DE ACTUACIÓN D

"LA MATA"

Clase de Suelo: Urbano	
a) Superficie total.....	23.700 m ²
b) Zonificación general:	
Residencial:	
– Vivienda unifamiliar de tipo U4.....	16.250 m ²
– Nº Máximo de viviendas.....	55 viv.
Libre parques y jardines.....	4.500 m ²
Viario.....	1.800 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas:	
10% del aprovechamiento residencial.....	1.625 m ²
Parques y jardines.....	4.500 m ²
Viario.....	1.800 m ²
d) Condiciones de planeamiento:	
Redacción de un Estudio de Detalle que abarque la unidad de actuación completa	

UNIDAD DE ACTUACIÓN E

"GRANDES VALLES" ⁷

Clase de Suelo: Urbano	
a) Superficie total.....	58.094 m ²
b) Zonificación general:	
Residencial:	
– Vivienda unifamiliar de tipo U2.....	46.693 m ²
– Nº Máximo de viviendas.....	40 viv.
Libre parques y jardines.....	4.126 m ²
Viario.....	7.275 m ²
c) Cesiones mínimas obligatorias y gratuitas. 10% del aprovechamiento:	
– Residencial.....	4.669 m ²
– Parques y jardines.....	4.126 m ²
– Viario.....	7.275 m ²
d) Condiciones de planeamiento:	
Redacción de un Estudio de Detalle que abarque la unidad de actuación completa	

⁷ Documento nº 7. MP Ámbito unidades 34 y 35 (Delimitación término municipal. con Collado Mediano) (Orden Consejero Política Territorial 30/3/1995).

UNIDAD DE EJECUCIÓN F

"FRAY LUIS DE LEÓN" ⁸

Clase de Suelo: Urbano	
a) Superficie total.....	24.991 m ²
b) Planificación general:	
Especial equipo.....	21.492 m ²
Libre parques y jardines.....	3.499 m ²
c) Cesiones:	
Especial equipo (10%).....	2.149 m ²
Parques y jardines (14%).....	3.499 m ²
d) Condiciones de planeamiento:	

⁸ Documento nº 8. MP Clasificación Suelo urbano uso Especial Equipo Social Finca "La Serrana" y delimitación Sector IV (Comisión de Urbanismo Madrid 10/06/1997) (NUEVA CREACION).

UNIDAD DE ACTUACIÓN G

"LAS LADERAS" ¹²

Denominación: Escuela de Hostelería	
CARACTERÍSTICAS:	
Superficie total del ámbito	55.000 m ²
Uso principal	Residencial
Usos compatibles	Dotacional y terciario
Aprovechamiento	Residencial = 17.600 m ² c Dotacional = 15.000 m ² c Total = 32.600 m²c
Distribución del aprovechamiento	
Residencial Privado	= 17.600 m ² c
Dotacional Ayuntamiento (15.000 m ² c)	3.260 m ² c (10% de cesión)
	11.740 m ² c (Patrimonializable)
Total =	32.600 m²c
Ordenanzas de aplicación *	RM = Residencial multifamiliar
Ordenanzas de aplicación *	EO = Especial equipo

(*) La Ordenanza RM y Especial Equipo se incluyen como Anexos 6 y 7 en el documento de Modificación Puntual de NNSS. del que forma parte la presente ficha.

Objetivos:

- Obtención de suelo para la implantación de un uso dotacional de gran interés para el municipio, priorizando en el tiempo la ejecución y puesta en funcionamiento del mismo.

Desarrollo:

- Sistema de actuación: compensación (propietario único).
- Proyecto de compensación.
- Proyecto de obras de urbanización.

Cesiones y cargas urbanísticas:

- Cesión del suelo urbanizado al Ayuntamiento correspondiente a Redes Públicas de espacios libres y viario, así como el zonificado con destino a la construcción de un equipamiento de 15.000 m²c.
- Urbanización total del Ámbito y conexión de los servicios urbanos a los generales de la población [s/artículo 97 de la Ley del Suelo vigente de la Comunidad de Madrid (LSCM)].

Observaciones:

- La ordenación pormenorizada de la manzana con uso residencial podrá ser ajustada, en su caso, mediante Estudio de Detalle.
- La delimitación del ámbito queda establecida de forma absolutamente excluyente respecto a la vía pecuaria denominada Vereda de Colmenar y Jarosa, de anchura 20,89 metros sobre la que no se situarán infraestructuras lineales (agua, luz, gas, etcétera), ni ningún tipo de viario rodado. En todo caso, el trazado del vial colindante con la vía pecuaria será objeto de informe previo a su ejecución por la Dirección General de Agricultura. Cualquier tipo de actuación sobre la vía pecuaria se regulará por la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previa autorización de la Dirección General de Agricultura.

¹² Documento número 12. MP Creación Unidad de Ejecución número 5 “Las Laderas” (Comisión de Urbanismo 29/01/2004) (nueva creación).

Unidad de actuación H “Virgen de las Angustias”²⁶.

Denominación: AAS-1, calle Virgen de las Angustias.

0. *Objetivos de planeamiento.*

- Obtención de suelo viario público y ejecución del viario de conexión de la calle Virgen de las Angustias con la calle Lope de Vega.
- Ejecución de obras accesorias de urbanización para dotar de la condición de solar a las parcelas resultantes de la reparcelación.

1. *Características.*

1.1. Superficie total(*).

S = 11,825 metros cuadrados.

(*) La superficie señalada queda supeditada en su caso a posibles ajustes derivados de levantamientos topográficos específicos.

1.2. Usos.

- Residencial unifamiliar.
- Viario público.

1.3. Zonificación.

Uso	Superficie
Viario	2.843,40 m ²
Residencial tipo U3	2.501,55 m ²
Residencial tipo U4	6.480,05 m ²
Total	11.825,00 m²

1.4. Ordenanzas de aplicación.

U3. Residencial unifamiliar en parcela mínima de 500 metros cuadrados.

U4. Residencial unifamiliar en parcela mínima de 250 metros cuadrados.

RV. Viario.

2. *Planes y proyectos de desarrollo.*

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación.

3. *Condiciones del informe ambiental.*
 - Previamente a la realización de las intervenciones de excavaciones y/o movimiento de tierra en el ámbito, será preciso informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico.
 - Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 28 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
 - Los instrumentos urbanísticos de ejecución deberán definir y graficar la red de saneamiento del ámbito y su conexión a la red general. La red de saneamiento será, a ser posible, separativa excepto que sea unitaria la red aguas abajo donde se conecte. En este caso ha de garantizarse que se cumple el artículo 28.2 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo en lo referente a la existencia o instalación de aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, limitando la existencia de sólidos. Se debe, por tanto, comprobar la capacidad de los aliviaderos existentes aguas abajo del punto de conexión, en la red de saneamiento a la que se conecta la red interior del ámbito. En todo caso, y en cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportada por la actuación.
 - Los instrumentos o proyectos de ejecución deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto a la Prevención de Incendios y la Ley 8/1993, de 22 de junio, y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, en materia de promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.
 - El Ayuntamiento verificará el efectivo cumplimiento de los niveles de ruido dentro de los límites legales, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica en base a las previsiones del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, de régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

²⁶ Documento número 26. MP Delimitación Unidad de Actuación “Virgen de las Angustias” (Consejo de Gobierno 24/02/2011) (nueva creación).

6.13. *Delimitación de unidades de actuación en suelo urbano.*—La determinación y delimitación de las Unidades de actuación en suelo urbano, cuando no hayan sido expresamente delimitadas por estas Normas Subsidiarias, se ajustarán al procedimiento expresado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

6.14. *Delimitación de ámbitos de operaciones de reforma interior*^{7,9}.—Con el objeto específico de desarrollar adecuadamente estas Normas Subsidiarias en algunas zonas del suelo urbano con problemas muy concretos, se han delimitado dos ámbitos para que sean desarrollados a través de plan especial de reforma interior (PERI), atendiendo a los criterios generales que para ellos se dan a continuación:

PERI de las Cabezas:⁷

- a) Ámbito de actuación: queda definido en el plano número 2 de Estructura Urbana y Zonificación.
- b) Tipología de la edificación: la tipología básica para aplicar a esta zona es la U2. Sin embargo, con objeto de compensar las reservas de terrenos para dotaciones, se permite la utilización de los tipos U3 y U4, siempre que los propietarios de las fincas en que se localicen, participen en la cesión de terrenos para dotaciones.
- c) Forma de actuación: se actuará a través de un Plan Especial de Reforma Interior, con las siguientes condiciones generales de aprovechamiento.
 - Superficie total: 106,63 hectáreas.
 - Densidad máxima de viviendas: 7 vivienda/hectárea.
 - Número máximo de viviendas: 746 viviendas.
 - Tipos de vivienda: unifamiliar U2, U3 y U4.
 - Dotaciones de cesión gratuita:
 - Espacios libres 10 por 100 s/sup. total: 106.630 metros cuadrados.
 - Centro docentes 12 metros cuadrados/vivienda: 8.952 metros cuadrados.
 - Servicios de Interés Público y Social:
 - Parque deportivo (suelo) 6 metros cuadrados/vivienda: 4.476 metros cuadrados.

- Equipamiento comercial (superficie construida): 2 m²c/vivienda: 1.492 metros cuadrados.
- Equipamiento social (superficie construida): 4 m²c/vivienda: 2.984 metros cuadrados.
- Dotación de plazas de aparcamiento: 1 plaza/100 m²e.
- d) Las condiciones de uso, volumen y estéticas de cada zona serán las establecidas en las ordenanzas para el suelo urbano de estas Normas Subsidiarias.

⁷ Documento número 7. MP Ámbito unidades 34 y 35 (delimitación término municipal con Collado Mediano) (Orden Consejero Política Territorial 30/03/1995).

PERI de Navalafuente¹⁹.

(Suprimido. Sustituido por sector urbano consolidado).

¹⁹ Documento número 19 MP Modificación 13.1. Condiciones de Desarrollo del Ámbito del Suelo Urbano PERI de Navalafuente (Orden 1158/2008 de 24/06/2008).

Ficha de Condiciones de Ordenación del ámbito¹⁹

Sector de suelo urbano consolidado
“Prados de Alderete-Navalafuente”

Superficie: 60.014 metros cuadrados.

Desglose de superficies y ordenanzas de aplicación por parcelas:

N.º	Uso	Ordenanza de las NN.SS.	Superficie
1	Parcelas privadas residenciales	Vivienda unifamiliar. Tipo U0	54.632 m ²
2		Vivienda unifamiliar. Tipo U2	
3		Vivienda unifamiliar. Tipo U2	
4		Vivienda unifamiliar. Tipo U0	
5		Vivienda unifamiliar. Tipo U0	
6		Vivienda unifamiliar. Tipo U0	
7		Vivienda unifamiliar. Tipo U2	
8		Vivienda unifamiliar. Tipo U1	
9		Vivienda unifamiliar. Tipo U2	
10		Vivienda unifamiliar. Tipo U2	
11		Vivienda unifamiliar. Tipo U0	
12		Vivienda unifamiliar. Tipo U0	
13		Vivienda unifamiliar. Tipo U0	
19		Vivienda unifamiliar. Tipo U2	
20		Vivienda unifamiliar. Tipo U2	
14	Centro de transformación	Servicios Urbanos	50 m ²
15	Parcela uso común	Deportivo	750 m ²
16	Vivienda del Guarda	Vivienda Unifamiliar. Tipo U0	432 m ²
17	Cauce del arroyo	Parques y jardines	1.700 m ²
18	Viario público	Viario	2.450 m ²
		TOTAL	60.014 m²

El ámbito queda pendiente de la redacción de los siguientes instrumentos de desarrollo:

- Proyecto de Urbanización.
- Plan Especial de Infraestructuras en Suelo No Urbanizable (colector de Saneamiento).

Se deberán cumplir igualmente las siguientes condiciones:

- El Proyecto de Urbanización deberá incluir, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación sectorial vigente en materia de aguas, el estudio hidrológico donde se delimite el dominio público hidráulico del arroyo, sus zonas de servidumbre y policía, así como las zonas inundables. En todo caso, la aprobación definitiva de este proyecto estará sometida a las determinaciones que establezca el organismo de cuenca correspondiente.
- Se deberá adecuar el acceso actual a la carretera M-527, dotando al mismo de unos carriles de aceleración y desaceleración para la entrada y salida de la urbanización.

El proyecto de construcción de este acceso deberá contar con informe del organismo competente en materia de carreteras de la Comunidad de Madrid.

- Los promotores deberán asumir la repercusión económica derivada de la ejecución del saneamiento del ámbito.

¹⁹ Documento número 19. MP Modificación 13.1. Condiciones de Desarrollo del Ámbito del Suelo Urbano PERI de Navalafuente (Orden 1158/2008 de 24/06/2008). Modificado por corrección de errores (Acuerdo Pleno Ayuntamiento 31/05/2010).

Capítulo VII

Procedimiento

7.1. *Sistema de actuación.*—7.1.1. En suelo urbano: cuando se actúe directamente en suelo urbano, sin señalamiento de unidades, se aplicará lo dispuesto en estas normas, sin que sea preceptiva la elección de sistema de actuación.

Cuando por ser obligada la redacción de Plan Especial o Estudio de Detalle se señale, en suelo urbano, la unidad de actuación deberá fijarse el sistema que corresponda por el Ayuntamiento, bien directamente o a instancia del promotor. El Ayuntamiento podrá imponer en todo caso el sistema de compensación cuando lo estime oportuno para la viabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, o el de expropiación cuando por razones de necesidad o urgencia resulte más conveniente.

7.1.2. En suelo urbanizable. En el suelo urbanizable los polígonos resultantes de la aprobación de los Planes Parciales o de su fraccionamiento, en los supuestos del artículo 5.4 de estas normas, se ejecutarán por el sistema de compensación salvo que se disponga otra cosa en el acto de aprobación definitiva de los Planes.

7.1.3. Condiciones de las juntas de compensación. Cada junta de compensación deberá abarcar un área o sector o, en caso de fraccionamiento de estos, un polígono o unidad de actuación completos. Cuando los mismos pertenecieran a un solo propietario o varios en régimen de copropiedad, si todos los condueños acordasen por unanimidad la actuación, mediante documento público, sobre el reparto de beneficios y cargas dimanantes del Planeamiento, no será necesaria la constitución formal de la Junta de Compensación. En estos supuestos las actuaciones del régimen de compromisos y garantías, en su caso, se entenderán directamente con el titular o titulares de los terrenos, que soportarán íntegramente el conjunto de obligaciones urbanísticas que hubieran correspondido a la Junta de Compensación.

7.2. *Concesión de licencias.*—Estarán sujetas a licencia las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, la modificación de los elementos estructurales o del aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de andamios, el vallado de solares y la colocación de carteles y rótulos visibles desde la vía pública, así como los demás actos que se señalen en los Planes y en la legislación vigente.

7.2.1. Procedimiento. La concesión de licencia se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen Local. La denegación de la concesión deberá ser motivada. En caso de caducidad o suspensión, la licencia podrá ser renovada siempre que no se haya modificado el Planeamiento a cuyo amparo se concedió y se satisfagan, de nuevo, los derechos correspondientes. En todo caso la licencia caducará a los seis meses de su concesión, si no se ha realizado obra por valor del 15 por 100 del presupuesto, de las obras objeto de la licencia.

7.2.2. Condiciones para su concesión.

7.2.2.1. Condiciones de planeamiento.

- a) En el suelo urbano podrá concederse directamente la licencia en base a lo dispuesto en las presentes normas, a menos que se hubiese señalado la obligatoriedad de redacción de Plan Especial o Estudio de Detalle, en cuyo caso será requisito previo la aprobación de estos. En todo caso regirán las condiciones expresadas en la Ley del Suelo y sus reglamentos vigentes.
- b) En el suelo urbanizable será necesaria la previa aprobación del Plan Parcial, del Estudio de Detalle, cuando el propio Plan tuviera prevista su re-

dación, del Proyecto de Urbanización en todo caso, y del Proyecto de Parcelación en los supuestos de vivienda unifamiliar.

- c) En el suelo no urbanizable se exigirá con carácter previo a la concesión de licencia, la justificación de las medidas, y el establecimiento de las garantías que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población o la pérdida de la condición de edificación aislada, conforme se especifica en el artículo 4.6 de estas normas.

7.2.2.2. Presupuestos de ejecución.

- a) Salvo en los supuestos de edificación en suelo no urbanizable, sin formación de núcleo de población y con carácter de aislada, no se concederá licencia de edificación de nueva planta mientras la parcela correspondiente no reúna los requisitos exigidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo para ser considerada como solar.
- b) En las parcelas de suelo urbano, en que se actúe directamente en base a estas normas y que no reúnan los requisitos del artículo 82 citado, deberán formalizarse, por el peticionario, con carácter previo a la licencia, aval bancario o compromiso notarial en el que se obligue a la ejecución de los servicios correspondientes o a la satisfacción del importe de su implantación por el Ayuntamiento.
- c) En aquellas superficies de suelo en que se actúe mediante el sistema de cooperación no se concederán licencias en tanto no hayan sido efectuadas las cesiones que, en su caso, se establecerán e ingresadas las cantidades que en concepto de gastos de urbanización según el artículo 122 de la Ley del Suelo exija el Ayuntamiento como anticipo para la financiación de aquellas.
- d) En aquellos polígonos o unidades de actuación en que se utilice el sistema de compensación bien por aplicación directa de estas normas, o bien por decisión del Ayuntamiento en la aprobación de los Planes Parciales o Estudios de Detalle, no se concederá licencia de edificación de obras de nueva planta, en tanto no se cumplan por la Junta de Compensación o por el propietario, cuando lo sea único, las obligaciones de cesión y urbanización establecidas en el Plan Parcial, Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para el Sector, área, polígono o unidad de actuación en el que se pretende la concesión de la licencia o se ejecuten simultáneamente a la edificación.
- e) Se entenderá cumplida la obligación de urbanizar cuando se acredite la existencia o realización de los servicios y su correcto funcionamiento en base al oportuno examen e informe de los servicios técnicos municipales.

Guadarrama, a 30 de enero de 2013.—La alcaldesa, Carmen María Pérez del Molino.

(03/8.617/13)

