

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

3

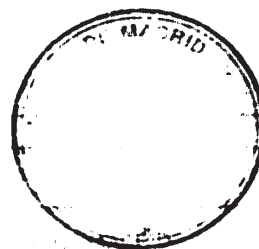
EL BERRUECO

URBANISMO

Advertida la omisión de la publicación del documento normativo de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Catálogo de Bienes Protegidos, aprobada por acuerdo favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid número 133/97 y aprobación definitiva, por el Consejo de Gobierno, de 31 de julio de 1997, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 191, de 13 de agosto de 1997, se procede a la publicación de su contenido según lo siguiente:

**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL
ABRIL 1995**

EL BERRUECO



**VOLUMEN II
NORMATIVA URBANISTICA
PLANOS DE ORDENACION**

15 JUL 1996

[Handwritten signature]

**AYUNTAMIENTO
DE
EL BERRUECO**

**D. JAVIER LORENTE, ALCAIDE Y SECRETARIO I
AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, COMUNIDAD DE MADRID**

**CERTIFICO. Que el presente documento fue
aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 15 de Julio de 1.996.**

En El Berrueco a 15 de Julio de 1.996

[Handwritten signature]

15 JUL 1996

Med



Las Normas Subsidiarias de Plancamiento de El Berrueco se componen de tres volúmenes:

-El **VOLUMEN I** incluye la Memoria Justificativa de Ordenación, y en anexo, la Información Urbanística, con la Memoria y Planos correspondientes.

-El **VOLUMEN II** incluye la Normativa Urbanística y los Planos de Ordenación, es decir, los documentos directamente aplicables para la regulación de los usos del suelo y la edificación.

-El **VOLUMEN III** incluye el Catálogo de Bienes a proteger, el inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable y las fichas de Impactos Negativos.

D JAVIER LORENZO GARCÍA, SECRETARIO DEL
AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, COMUNIDAD DE MADRID

CERTIFICO: Que el presente documento fue
aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión
celebrada el día 12 de Julio de 1996.

En El Berrueco a 12 de Julio de 1996

**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL
ABRIL 1995**

EL BERRUECO

15 JUL 1996

NORMATIVA URBANISTICA

**AYUNTAMIENTO
DE
EL BERRUECO**



D. JAVIER LORENZO GRANADA, SECRETARIO DEL
AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, PROVINCIA DE MADRID

CERTIFICO: Que el presente documento fue
aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión
celebrada el día 15 de Julio de 1996.

En El Berrueco a 15 de Julio de 1996

37 JUL 1997
101 AGO. 1997

1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.1.1.- Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio del término municipal, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación y tienen como fundamento lo dispuesto en el Artículo 70 y siguientes de la Ley del Suelo.

Establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades y regulando el desarrollo, gestión y ejecución.

1.1.2.- Naturaleza.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento del mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a la dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

1.1.3.- Características.

Estas Normas Subsidiarias del Planeamiento tienen las siguientes características:

- Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso en que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- Son inmediatamente ejecutivas.
- Son la figura de Planeamiento más adecuada a las actuales características del Término Municipal, tal y como queda reflejado en la Memoria Justificativa.

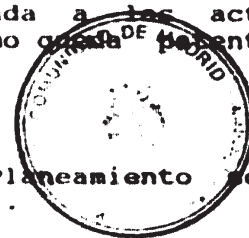
1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

D. JAVIER LORENTE
TAMIENTO DE EL BERRUECO

CERTIFICO Que el presente documento fue
por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión
de 3 de Julio de 1997

En El Berrueco a 13 de Julio de 1997



-2-

1.3. VIGENCIA.

Entrarán en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o el Plan General Municipal de Ordenación al que suplen; sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4. EFECTOS.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como los Planes y Proyectos que las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios e inmediatamente ejecutivos.

1.4.1.- Publicidad.

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

1.4.2.- Obligatoriedad.

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

1.4.3.- Ejecutoriedad.

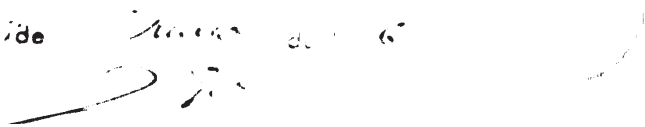
La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de estas, para los casos y en las condiciones que se establezcan en la Ley del Suelo y concordantes.

TAMBIENTO DE EL

CALLE DE MADRID

CERTIFICO Que el presente documento fue
 otorgado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión
 celebrada el día 3 de Julio de 1996.

En El Berrueco a 1 de Julio de 1996



-3-

1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.**1.5.1.- Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.**

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de los elementos o determinaciones estructurantes antes definidos, pudiendo el Ayuntamiento acordar la revisión de las Normas Subsidiarias y la modificación puntual de las mismas.

1.5.2.- Revisión a causa de planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial de las previstos en la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de la citada Ley. Esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en el Art. 44 de la mencionada Ley 9/1.995.

1.5.3.- Supuestos generales de revisión.

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

a) Elección de un modelo territorial distinto del previsto en estas Normas.

b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

c) Por el previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

d) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.

e) Variaciones en la calificación del suelo, que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

f) Cambio en las ordenanzas de la edificación en el Núcleo tradicional.

g) Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones

CERTIFICO. Que el presente documento, expedido por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 2 de Septiembre de 1994.

En El Berrueco a 7 de Septiembre de 1994.

-4-

puntuales de las Normas Subsidiarias, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

h) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y/o ejecución de las Unidades de Actuación y Polígonos.

1.5.4.- Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, e incluso para la sustitución de las mismas por un Plan General de Ordenación será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento, por la mayoría absoluta de sus miembros, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 128 de la Ley del Suelo.

1.5.5.- Modificación puntual.

Se considerarán modificaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, las variaciones o alteración de alguno o algunos de los elementos o determinaciones no estructurantes antes definidos, o cuando afectando la variación a los elementos o determinaciones estructurantes, ésta no implique ninguno de los supuestos antes descritos para proceder a la revisión anticipada.

A efectos de lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley de Medidas de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, ley 9/1995 de 28 de Marzo, se consideraran elementos de la ordenación que corresponden al nivel de desarrollo del planeamiento:

- La delimitación de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.
- La determinación del Sistema de Actuación en dichas Unidades de Ejecución.

No se consideraran modificaciones de las Normas:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al Planeamiento de Desarrollo, según lo especificado en estas normas para cada clase de suelo.

- Los nuevos reajustes permitidos que la modificación del Planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de Unidades de Gestión, siempre que no afecte a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viarios.

- La aprobación, en su caso de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, que no se hallen previstos en ellas.

- Las modificaciones del Catálogo y Ordenanzas de Conservación producidas por la aprobación de Planes Especiales de Protección y dirigidas a una mayor y precisa preservación del Patrimonio Histórico.

TAMBIÉN DE EL BERRUECO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

CERTIFICO: Que el presente documento fue
leído por el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 7 de Julio de 1994

En El Berrueco a 13 de Septiembre de 1994

-5-

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

Se respetaran, en todo caso, las condiciones del Art. 45.3 de la ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, relativas a la tramitación de modificaciones.

1.5.6.-Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Artículo 130 de la Ley del Suelo y 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo no regulado por esta Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

- Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, las determinaciones de aplicación directa establecidas en la Ley 8/1.990 sobre Reforma Urbanística y Valoraciones del Suelo, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley Especial para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid y demás disposiciones, normativas e instrumentos que las desarrollen.

D. JAVIER... SECRETARÍA DE...
TAMIENTO DE EL... INCIA DE M...

CERTIFICO que el presente documento ha sido por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 12 de ... de 1.99...

En El Berrueco a ... de ... de ...

22

-6-

1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL. NORMAS DE INTERPRETACION.

Contenido documental.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento constan de los siguientes documentos:

- 1) Información Operativa, constituidas por:
 - Memoria de información.
 - Planos de información.
- 2) Memoria justificativa.
- 3) Planos de Ordenación.
- 4) Normas Urbanísticas.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se adjunta el Catálogo de elementos a conservar, cuya tramitación deberá ser simultánea a la de éstas.

1.8.- NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

- El plano de Clasificación del Suelo y Estructura General del Territorio expresa el modelo resultante de la Ordenación establecida.

Sirve, pues de referencia para discernir en caso de duda de aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas conforme al Art. 1.5 de estas Normas.

- El plano de Calificación del Núcleo Urbano contiene las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de protección y

CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 3 de Julio de 1996

En El Berrueco a 3 de Julio de 1996

[Firma]

-7-

catalogación del Patrimonio Histórico. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos, a excepción de las coincidentes con el plano de Protección del Patrimonio.

- El plano de ordenación red viaria y alineaciones contiene directrices de tratamiento de los espacios libres y definición de viario. Sus determinaciones prevalecen sobre cualquier otro plano en cuanto a localización de las alineaciones y acotación de red viaria.

- El plano de Protección del Patrimonio contiene las determinaciones sobre catalogación de bienes y áreas de conservación.

Sus determinaciones gráficas, como complemento de los establecido en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos y en las Normas Generales de Protección, prevalecen sobre cualquiera de las anteriores.

- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un cuerpo normativo específico de la Ordenación Urbanística del Municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías del suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

- El inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable contiene las condiciones físicas de las instalaciones en éste, en el momento de la entrada en vigor de las Normas. Constituye, pues un instrumento de apoyo en las tareas de disciplina urbanística, y ante las solicitudes de transformaciones de las edificaciones.

- El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que establecen el área en que se ubican.

- El Documento de Eliminación de Impactos Negativos contiene la descripción de las diversas situaciones de fuera de ordenación existente en la entrada en vigor de las Normas, así como en las medidas y condiciones para subsanarlos.

Constituye, pues un documento abierto y un instrumento de apoyo a la Administración en el momento de impulsar actuaciones de mejora del medio y conceder licencias que afecten a las edificaciones en que se incluyen.

El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias, Memoria y Planos de Información, Análisis y Diagnóstico, tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las

D. JAVIER...
TAMIENTO DE EL...

CERTIFICADO...
por el Pleno...
de 199...

En El Berrueco a ... de ...

-8-

Normas Subsidiarias. En especial el plano de Diagnóstico del Núcleo Urbano es la base de argumentación de la propuesta y constituye una documentación de archivo útil como referencia territorial de la historia del núcleo urbano.

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

D. JAVIER L. ...
TAMIENTO DE ...

CERTIFICADO ...
bado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión
día 2 de ... de 1990

En El Berrueco a ... de ...



COMUNIDAD DE MADRID
31 JUL 1997
COMUNIDAD DE MADRID

01 JUL 1997
COMUNIDAD DE MADRID

15 JUL 1996

2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente (Artículo 75 de la Ley del Suelo), las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Clasificación del Suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales clasifican el suelo del término municipal en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A/ El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del Término Municipal y su régimen particular se recoge en el capítulo 2 de estas Normas.

B/ El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento del pueblo y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias Municipales, lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el capítulo 3 de estas Normas.

2.1.2. Calificación del Suelo.

Igualmente se define la estructura general y orgánica del territorio a través de:

A/ Las parcelas o fincas pertenecientes a suelo urbano se califican mediante la asignación de usos pormenorizados. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona, unidad edificatoria o parcela. Los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

TAMBIEN DE EL SUELO NO URBANIZABLE.

CERTIFICADO
por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid
de 1994

En El Berrueco a 2 de

-10-

B/ En Suelo No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable. De acuerdo con lo previsto por la ley 9/1995, el Suelo No Urbanizable no sujeto a régimen alguno de protección podrá ser calificado a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones e instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos contemplados en el art. 53.1. de la citada Ley.

2.2.SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

2.2.1.Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas.

2.2.2.Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente a la que se vinculan.

2.2.3.Los sistemas generales y locales definidos por las Normas Subsidiarias Municipales se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Red viaria principal, formada por las carreteras, caminos y calles estructurantes.
- Conducciones del Canal de Isabel II.
- Red de tendidos eléctricos.
- Vías pecuarias.
- Equipamientos:
 - . Deportivo.
 - . Socio-cultural, que incluye también el religioso y asistencial.
 - . Espacios libres de uso público.
 - . Recreativo.

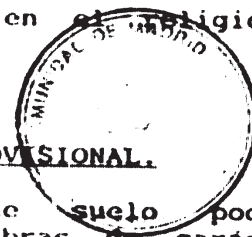
2.3.CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las condiciones previstas en la Ley del Suelo y Reglamentos.

D JAVIER...
AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO

CERTIFICADO...
...to por el Pleno...
... de ... de 2014

En El Berrueco a ... de ... de 2014



-11-

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid.

2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo urbano, por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existentes, se puedan constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

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

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

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

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

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

En cualquier caso, no se permitirán obras de reforma o ampliación en estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente, las medidas exigidas para garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. En Suelo No Urbanizable en tanto no se hayan contemplado, tanto las medidas enunciadas en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del inventario anejo, como las que el Ayuntamiento y los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización Urbanística y concesión de la licencia de obras.

PREVIO AL
AYUNTAMIENTO DE MADRID

CERTIFICADO de cumplimiento de los requisitos
por el Ayuntamiento de Madrid en virtud de
la Ley 1/2007 de 27 de mayo

En El Berrueco a 13 de Septiembre de 2014

-12-

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

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

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

En el Suelo No Urbanizable el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el artículo 5.9 para instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras. Siguiendo en su caso, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece para cada tipo de obra en la Memoria del Catálogo de Elementos Protegidos.

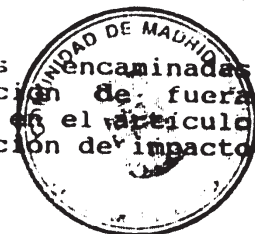
2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a algunas de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultasen disconformes con las determinaciones de éstas serán considerados fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

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

Asimismo podrá autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación que se establece con carácter genérico en el artículo 4.4 y con carácter específico en las fichas de atenuación de impacto.

D. JAVIER TORRES...
ALCALDE DE EL BERRUECO



CERTIFICO. Que el presente documento fue
leído por el Pleno del Ayuntamiento en sesión
número 2 de 1999 de 1.99

En El Berrueco a 14 de Septiembre de 1999.

-13-

Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecten.

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

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones y el uso sea incompatible con el de la dotación.

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.

- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumpla los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al Medio Ambiente, seguridad o salubridad.

- Cuando esté prevista por la Administración su demolición en el plazo de quince años. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución.

2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resultan de la ordenación establecida por las presentes Normas Subsidiarias Municipales. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

D. JAVIER...
TAMIENTO DE EL...

CERTIFICADO...
hado por el Pleno de...
cia... de... de 1994

En El Berroqueo... de... de 1994



-14-

3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

3.1.CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

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

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

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

3.2.TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1.OBJETO.

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

3.2.2.TIPOS.

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

- Planes Especiales.
- Ordenanzas Especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de edificación.

D. JAVIER LÓPEZ
ALCALDE

CERTIFICO que
fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid
en sesión de 13 de Septiembre de 1996

En El Berrueco a 13 de Septiembre de 1996



15 JUL 1996

-15-

3.2.3. PLANES ESPECIALES.**A/ Contenido:**

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

1.- De mejora urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no se otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

2.- De protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de la totalidad o parte del Núcleo Urbano, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

3.- De infraestructuras y servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obras.

4.- De mejora del medio rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Plan especial de protección de Núcleo Urbano:

En caso de formularse un Plan Especial en la totalidad de Núcleo Urbano con el objetivo señalado en el apartado B este incorporará las siguientes precisiones:

D. JAVIER LÓPEZ
MIENTO DE L. L. L.

CERTIFICADO

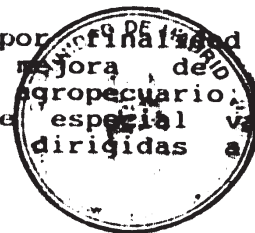
do por el Plan

3 de

En El Berrueco a

de

de 199

-16-

El ámbito deberá comprender, además del Núcleo Urbano, aquellas áreas circundantes de suelo no urbanizable, que conforman la fisonomía y el perfil del núcleo. En todas ellas el Plan tendrá el carácter de protección y establecerá:

- Medidas precisas para el fomento y consecución de los usos agrícolas, pecuarios y recreativos existentes como complemento y factor enriquecedor de la vida urbana.

- Medidas precisas para la preservación del paisaje y el perfil del núcleo delimitando cuidadosamente áreas receptoras y emisoras de vistas y definiendo las características para su especial protección.

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

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

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

En todo caso, la escala mínima será 1/500 y en ámbito tomará como referencia el establecido en el plano de protección del Patrimonio de estas Normas Subsidiarias, junto con lo suelos no urbanizables periféricos definidos en el artículo 6.3.

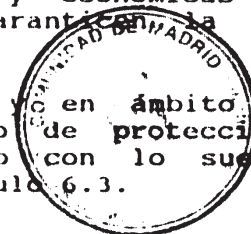
B/ Tramitación:

Los planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el

D. JAVIER LOPEZ
TAMIENTO DE EL

CERTIFICACIÓN
por el Plan
de

En el Barroco de de de



-17-

procedimiento establecido en el Artículo 43 de la Ley del Suelo y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio.

C/ Formulación:

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

3.2.4.ORDENANZAS ESPECIALES.

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

3.2.5.PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS.

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

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

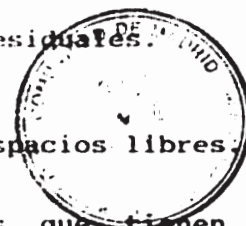
- . Excavaciones y movimiento de tierras.
- . Trazado.
- . Tratamiento del viario y espacios libres.
- . Red de riego e hidrantes.
- . Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- . Red de distribución de agua.
- . Red de distribución de energía eléctrica.
- . Canalizaciones de telecomunicaciones.
- . Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- . Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un área. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el Art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

D. JAVIER...
TAMIENTO DE L...

CERTIFICADO...
to por el...
de...

En El Barroco a... de... de...



-18-

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el capítulo 10 de estas Normas y lo establecido en el artículo 11.4.

A) Contenido.

Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 92 de la Ley del Suelo y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación a escala mínima 1/500
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ambito del proyecto:
 - . Calificación pormenorizada del suelo.
 - . Definición de alineaciones y rasantes.
 - . Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización y la Ordenanza correspondiente.
 - Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
 - Definición de plazos de ejecución, de terminación, de recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

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

B) Tramitación.

La competencia para su formulación esta regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. PROYECTOS DE EXPROPIACION.

Contenido, Tramitación y Formulación:

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

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

D. JAVIER...

TAMIENTO DE...

CERTIFICADO...

por el plano de... de...

En El Berrueco a... de... de...



-19-

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados.

En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1/5.000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2.7. PROYECTOS DE PARCELACION.

A/ Contenido:

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano topográfico de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación.

En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

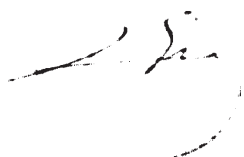
B/ Tramitación y Formulación:

Los Proyectos de Parcelación, Rústica o Urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el art. 3.4 y en el 5.2 en caso de Suelo No Urbanizable.

D J A L
TAMIENTO

CEHA
lo por
7 de

En El Berrón

-20-

3.3.CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**3.3.1.AMBITOS DE ACTUACION,****A/ Tipos de ámbitos.**

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por polígonos completos o por unidades de ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

En cualquier caso y previo a la concesión de licencia se formalizarán las cesiones de viario determinadas en los Planos de alineaciones, así como las obras de urbanización necesarias para que adquiera la condición de solar la parcela afectada. Igualmente se garantizará la inexistencia de parcelas inedificables colindantes a la anterior.

B/ Unidades de ejecución en Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias definen unidades de gestión en Suelo Urbano.

No obstante, el Ayuntamiento podrá delimitar otras unidades de gestión en Suelo Urbano, que se atenderán a las determinaciones del artículo 146 de la Ley del Suelo.

Su determinación y delimitación podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Las Unidades de Gestión se desarrollarán por cualquiera de los sistemas de actuación siguientes que se determine en el momento de su delimitación: compensación, cooperación y expropiación.

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

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

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados, se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley 8/1.990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del

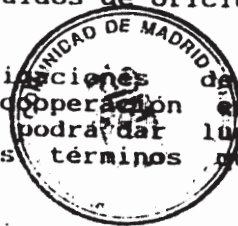
D. J. J. J.
TAMIENTO DE

CEMID

por el

de

En el barrio de



-21-

suelo, la Ley del Suelo de julio de 1.990, texto refundido de junio de 1.992 y en sus normas reglamentarias.

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

C) Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción al aprovechamiento de sus respectivos terrenos, los costes que se relacionan a continuación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 71 y 72 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.M., ley 9/1995:

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

D) Obras.

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

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

E) Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias, dará lugar a las acciones previstas en la Legislación Vigente.



D. JAVIER...
ALCAIDE DEL AYUNTAMIENTO DE...

CEPILLO...
...o por el...
... de ...

En El Berrueco a 13 de Septiembre de 2014

-22-

3.3.2. DERECHO A EDIFICAR.**A/ Edificación de parcelas urbanizadas.**

Solo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones de ordenación determinadas en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en el artículo 10 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

B/ Urbanización y edificación simultánea.

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

a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, salvo en aquellos casos en que exista acuerdo por el cual la Administración corra a su cargo con las obras de urbanización.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera causado.

3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION**3.4.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

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

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

Dado en el Ayuntamiento de Madrid, a trece de Septiembre de mil novecientos veinticuatro.

Yo, el Alcalde, don Juan de Dios, en su nombre y en el de la Corporación, firmo y sello.

En el Barrio de San Juan de los Ríos.

En El Barrio de San Juan de los Ríos.



-21-

3.4.2. REGIMEN GENERAL..

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

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

3.4.3. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el Artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de Julio.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

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

A/ Licencia de Parcelación.

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

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2.- Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

3.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas

D. JAVIER
TAMIENTO

CERTE
to p

En El Barrio de

En El Barrio de

-24-

incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5.- El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B/ Licencias de Urbanización.

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

C/ Licencias de Edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación, suscrito y visado por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, según el tipo de obra que estas Normas contemplan para Suelo Urbano, y que expresan en el art. 9.2 de estas Normas; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento de Catálogo.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto la parcela correspondiente no reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

D/ Licencias de Edificación (obra menor).

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

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en esta Normas Urbanísticas.

D JAVIER...
TAMIENTO DE...

CERTIFICADO

En la ciudad de Madrid

a los...

En el Barrio de...

-25-

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de aquellas exigencias que estas Normas establecen para cada tipo de obras en suelo urbano (art. 9.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrá en todo caso como mínimo:

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

E/ Licencias de Demolición.

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

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

F/ Licencias de Apertura.

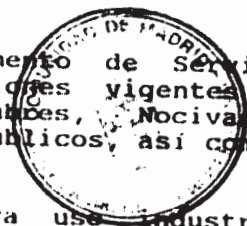
Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalarán la adecuación a la normativa competente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

D JAVIER
TAMIENTO

CERTIFICADO
dado por el Sr.
D. JAVIER TAMIENTO

En El Barroco a 13 de Septiembre de 2014



-26-

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cedula de habitabilidad.

3.4.4. AUTORIZACIONES CONCURRENTES

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

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los Artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recoge en estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diversa.

3.4.5. CADUCIDAD Y PRORROGA

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

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

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra. Dicho 10% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

TAMIENTO

CERTIFICADO
do por

8 de

En El Berrueco a

de

de 6

-27-

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

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

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

3.4.6. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y CAMBIOS DE USO

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

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

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

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

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

D. JAVIER...
AYUNTAMIENTO DE...

CERTIFICADO
Yo por el Ayuntamiento de...
de...
En El Berruero a... de... de...

-28-

pública si la tubiere.

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

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

A/ Si el edificio está protegido o incluido en la Ordenanza de Conservación, lo establecido en su nivel de protección o en la Ordenanza de Conservación de la edificación.

B/ Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C/ Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

3.4.7. CEDULA URBANISTICA Y ALINEACION OFICIAL.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y sevidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico

D JAVIER

TAMIENTO

CERTIFICADO

do por el

3 de

En El Berroqueo a

de

de 2014

-29-

municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

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

3.4.8. ORDENES DE EJECUCION

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

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

Su regulación viene establecida en los Artículos 21, 245 y 246 de la Ley del Suelo, y los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. DECLARACION DE ESTADO RUINOSO.

El Artículo 247 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

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

No obstante lo previsto en el Artículo 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

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

3.4.10. OBRA MENOR

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

1. Que no implique la modificación de la estructura o del uso del suelo.

2. Que no implique la modificación de la estructura o del uso del suelo.

3. Que no implique la modificación de la estructura o del uso del suelo.

En El Ayuntamiento de Madrid, a 13 de Septiembre de 2014.

-30-

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

A continuación se recoge un listado, limitativo, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A/ Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ellos, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B/ Obras auxiliares de la construcción

- Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

D. JAVIER
TAMIENTO

CERDAS
Ayuntamiento de

En el día 3 de

En El Barroco a

de

de

de

-31-

- Colocación de gruas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C/ Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Retejado de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.
- Pintura, reparación de fachadas.
- Colocación de puertas y persianas en huecos existentes.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de instalaciones, desagües o albañales.
- Reparación o reparación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- Ejecución de aseos, en viviendas y locales existentes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencias de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20 % de la superficie de ésta.
- Aquellas señaladas expresamente como tales en los tipos de obras definidos en el artículo 5.2 de estas normas.

D/ Obras en parcelas y en la vía pública.

- Establecimiento de vallas o cercas definidas.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de 1 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 0,50 m. por debajo del mismo, en ningún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados, complementarios a la edificación de la parcela, que están

TAMIENTO.

CERTIFICADO
por el Sr. D. Juan

de

en El Barroco a las

de 1966

- 12 -

exceptuados de licencia.

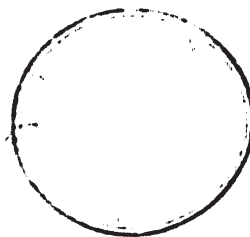
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

15 JUL 1996

D. J.
TAMIENTE

CEPEL
bado por el Ayuntamiento de Madrid
dia 12 de Julio de 1996

En El Berrocal de Madrid



- 11 -

4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

4.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

4.1.1. Definición.

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

4.1.2. Contenido.

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

- a) Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- b) Protección paisajística y de la escena urbana.
- c) Protección del patrimonio edificado.
- d) Atenuación de impactos negativos en los edificios.

4.1.3. Responsabilidades.

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

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

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la conservación de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

D D
TAMIENT

CE...
...
...

En El Berrueco a ... de ...

15 JUL 1996

- 14 -

4.2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.**4.2.1. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.**

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas .

Se refieren a los siguientes extremos :

- vertidos solidos (basuras).
- vertidos líquidos (aguas residuales).
- vertidos gaseosos.
- contaminación acústica y vibratoria.
- protección contra incendio.
- desarrollo de actividades diversas.

15 JUL 1996

4.2.2. VERTIDOS SOLIDOS (BASURAS).

A/ Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido según estas NSM, los residuos se clasifican en:

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

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

B/ Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y políticos de actuación de ámbito supramunicipal, así como el real decreto 1.166/86 de 13 de junio que lo modifica. Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un plan de gestión para este tipo de residuos tal y como establece a Ley

D. J. A.

TAMIENTO D.

CERTIFICADO

D. J. A.

D. J. A.

D. J. A.

D. J. A.

D. J. A.

D. J. A.

D. J. A.

D. J. A.

D. J. A.

D. J. A.

-35-

20/1.986 de 14 de mayo.

4.2.3. VERTIDOS LIQUIDOS (Aguas residuales)

Las aguas residuales no podran verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el derecho 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1.980.

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

- 1.- Ausencia de materiales inflamables.
- 2.- P.H. comprendido entre 5,5 y 9,5.
- 3.- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40 ° C.
- 4.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones o abrasiones en las instalaciones electrodomesticas de la depuradora o de las conducciones.
- 5.- Materias sedimentales: menos de 500 Mg/l.
- 6.- Materiales de suspensión: menos de 1.00 Mg/l.
- 7.- Demanda bioquímica de oxigeno (DBO): menos de 600 Mg/l.
- 8.- Composición química que no exceda de los límites fijados por las autoridades sanitarias y la comisaria de agua correspondiente.
- 9.- Asimismo, será preceptivo el informe del organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse. Ese informe tendrá carácter previo a la concesion de licencia de edificación.

4.2.4. VERTIDOS GASEOSOS.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmosfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

4.2.5. CONTAMINACION ACUSTICA Y VIBRATORIA.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la

D. J. A. P.
TAMIENTO L.

CERTIFICADO
Hecho por el

de

En El Berrueco a

de 1976



- 16 -

edificación NBE-CA-82, el reglamento de actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

4.2.6. PROTECCION CONTRA INCENDIO.

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

- Turística. Orden del M. de Comercio y Turismo de 25.9.79.
- Sanitaria. Orden del M. de Sanidad y S.S. de 24.10.79.
- Educativa. Orden del M. de Educación y Ciencia de 13.11.1984.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

4.2.7. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS.

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

- Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.
- Ley de protección de los animales domésticos de 1 de febrero de 1.990.

4.3. PROTECCION DEL PAISAJE.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales .
- d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje .

D. de
TAMÉN

C. de
1.970 p. 1.970

T. de 2.000

Libertad de 1.970

- 37 -

f) Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

h) Se adoptará el sistema de señalización de tráfico que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal, siempre que sea compatible con la normativa del código de circulación.

i) Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la legislación vigente.

No se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios. Las obras de empotramiento se inculcarán a las obras que afecten a la edificación o reconstrucción de los muros de la fachada, o podrán ser realizadas por la Administración directamente en función de un programa de actuación al respecto.

j) El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlos, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del núcleo que deberán, en todo caso, cumplir estas "condiciones de protección" y las "estéticas y compositivas" en cada caso.

4.4. PROTECCION DEL NUCLEO URBANO.

4.4.1. ASPECTOS GENERALES.

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

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

D-
TAMER

CO-

Figura 1.

3 de 3

En el Barrio de San Juan de los Rios



-38-

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

4.4.2. PROTECCION DEL PERFIL DEL NÚCLEO.

Las Normas atienden especialmente la preservación del perfil característico del núcleo desde el exterior, estableciendo una medidas específicas para suelos de bordes y la no urbanizables inmediateamente próximas.

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

En especial, se atenderá a las actuaciones singulares de equipamientos y edificaciones residenciales en las cornisas y puntos de menor cota, o implantaciones que conformen el perfil del Núcleo cuya concesión de licencia estará sometida a informe previa vinculante del organismo competente en materia del patrimonio arquitectónico de la CAM.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

En especial, queda expresamente prohibido la instalación de carteles publicitarios en el punto de acceso al núcleo urbano, así como aquellos que sobresalgan por encima de la cornisa de las edificaciones en la totalidad del Núcleo.

4.4.3 PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

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

a) Catalogación del Area Urbana.

b) Catalogación de sus elementos y edificios de mayor interes arquitectónico valor como hito singular o ejemplo de la memoria histórica.

c)

TAMBIÉN

En el presente documento se ha
firmado y sellado en la
ciudad de Madrid a 13 de Septiembre de 2014
El Alcalde de Madrid



- 39 -

c) Preservación de la casi totalidad del patrimonio edificado tradicional, estableciendo para el mismo medidas de modernización y adecuación a las necesidades de uso, higiénicas y de confort actuales.

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

- Las unidades edificatorias completas y conservadas que con independencia de las condiciones registrales son el elemento clave cuyo mantenimiento volumétrico y compositivo se refieren a las transformaciones necesarias para la mejora de las condiciones de las viviendas.

- Los materiales tradicionales, piedra del lugar y teja árabe curva, que en los en que sea posible, deben ser utilizados o repuestos en los distintos tipos de obra que se contemplan.

- La composición de fachadas y cubiertas, textura y color de sus materiales tradicionales, son criterios referenciales y no miméticos.

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

4.4.4. ELIMINACION DE IMPACTOS NEGATIVOS.

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

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

a) Las operaciones de demolición y nueva planta deberán dar lugar a la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente en la zona.

b) Las operaciones de reforma (reestructuración, consolidación general, recuperación) conllevarán la eliminación de todos los impactos negativos y elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, enlucidos, etc.).

c) Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

TAMBIÉN...

CEP
13 de septiembre de 2014

En El Ayuntamiento de Madrid

-40-

d) Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

e) Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones conllevarán la eliminación de materiales, textura o color improcedente.

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

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

Las Normas Subsidiarias en el Documento Anejo de Impactos Negativos aquellos elementos en las edificaciones existentes disconformes con la ordenación prevista, así como las medidas para su atenuación y las obras a que se vinculan.

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

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

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

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

D. J. J.
TAMAYO

CEPILLO
Fdo por
un 2 de

En El Ayuntamiento de



-41-

5.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**5.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.****5.1.1. CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo no urbanizable de acuerdo con el Art. 49 de la ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, aquel cuyos valores ecológicos, productivos agropecuarios, paisajísticos o culturales en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo, además de aquellos cuyas características desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanos o que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deben ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización. La delimitación de este suelo viene determinada en el plano de clasificación del suelo.

5.1.2. CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable se divide en categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de potenciabilidad de sus recursos, son:

- 1.- Suelo no urbanizable común. SNUC
- 2.- Suelo no urbanizable especialmente protegido con cinco áreas diferenciadas. SNUEP.
 - Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés natural o ecológico.
 - Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico.
 - Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario.
 - Suelo no urbanizable especialmente protegido por afección del embalse, de acuerdo con el Plan Especial del Embalse del Atazar.
 - Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal.

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

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

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

D.E.

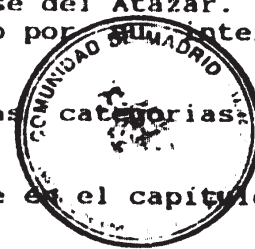
TAMBIÉN EN

CER

P

2 de 2

L.E. B. 100000



-42-

La regulación de este tipo de usos se establece en los artículos 5.9 y 6.4 de estas Normas.

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

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

5.1.4. Superposición de protecciones.

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

5.1.5. Infraestructuras y sistemas en suelo no urbanizable.

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

Para su ejecución o ampliación se procederá a la calificación urbanística previa, de acuerdo con el procedimiento señalado en el art. 67 de la ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

Cuando la obra se promueva por un órgano administrativo o entidad de derecho público y en el grado de definición aportado por estas Normas permitan la redacción directa del proyecto de ejecución, bastará someter este al trámite previsto en el art. 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad de Madrid.

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

5.2.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

5.2.1.- CONCEPTOS.

Cualquiera que sea su categoría el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el art. 5.10 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del suelo no urbanizable o los que estén asociados al mismo y excepcionalmente aquellos que

D. 14
TAMBIÉN

CE

to p

20

En el Barro



-43-

resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable imponen estas Normas Urbanística, no conferiran derecho a indemnización alguna mientras no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que le sea propio por su explotación efectiva.

5.2.2.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas para el suelo no urbanizable están sujetas a la optención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa calificación urbanística, las parcelaciones de usos y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente en los art. 5.6, 5.8 y 5.9.

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

5.2.3. NORMAS CONCURRENTES.

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

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

5.3.- CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

5.3.1.- CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

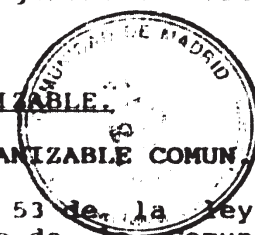
De acuerdo con las especificaciones del Art. 53 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el Suelo No Urbanizable no sujeto a régimen alguno de protección podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos por dicha ley y que recogen los artículos siguientes de estas Normas, a los efectos de la legitimación de la

D JAV
TAMIENTOS

CERTI
as por el

7 de

En El Berruoso a 5 de



-44-

ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a las necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La ejecución de construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, cuando incluye vivienda.
- b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados por la legislación minera.
- c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
- d) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- e) Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera, en las condiciones indicadas por el art. 69 de la Ley 9/95 de la C.A.M.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

Esta calificación podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los apartados a), d) y f).

5.3.2.- CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

De acuerdo con el Art. 54 de la ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permiten los art. 6.2 y siguientes de estas normas o la planificación ambiental.



-45-

5.3.3.- TRAMITACION Y DOCUMENTACION DE LOS EXPEDIENTES DE CALIFICACION DEL S.N.U.**A.- Tramitacion.**

El trámite de solicitud de calificación se realizará de acuerdo con las determinaciones de la ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, art. 61 y siguientes, y las del capítulo 6 de esta Normativa.

B.- Documentación de la solicitud.

La documentación mínima que deberá contener la solicitud de calificación para una construcción o instalación agropecuaria y/o vivienda rural en suelo no urbanizable será la siguiente:

1.- Escrito de solicitud del interesado en donde figure el domicilio y teléfono del mismo.

2.- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

3.- Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

4.- Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes en la finca, detallando las superficies edificadas y los usos actuales y previstos, especificando su función en la explotación agraria de que se trate.

5.- Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, altura, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento o recubrimiento exterior. La escala mínima en los planos será 1/100.

6.- Descripción de las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan necesario.

7.- Plano de situación de la finca, con delimitación de ésta. Se deberá utilizar el plano de clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias de planeamiento de este municipio.

8.- Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala mínima de 1/1.000.

D. JAVIER
AMADOR DE

CERTIFICADO

por el

de

El Berocto d

de 1974

-46-

9.-Plano del Catastro Topográfico Parcelario de Rústica de todas las parcelas rústicas del interesado a escala mínima de 1/5.000.

10.- Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono y número catastral de las parcelas.

11.- Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente al dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.

12.- Si en el expediente se incluye una vivienda, será necesario justificar su necesidad para el funcionamiento de la explotación agraria a la que esté vinculada, lo que exigirá la presentación de un plan de explotación viable, a valorar por la Dirección General del Medio Rural, donde, en ningún caso la edificación residencial suponga un valor superior al cuarto de la inversión total de la explotación, excluido el valor del terreno.

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

C.- Con carácter particular.

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

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

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

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cruce, laguna o embalse público, se la instalación se pretende ubicar a menos de 60 m. del eje de dicha vía pecuaria marcando en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Dirección General del Medio Rural o la Consejería de Política Territorial,

El
FAMILIA

Co

Y

8 de

En el

-47-

podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional, relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D.- Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez obtenida la calificación urbanística, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de solicitud de calificación no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la calificación urbanística. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya obtenido la calificación, requisito sin el cual la licencia será anulable.

5.4.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

5.4.1.- DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo no urbanizable, sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los art. 84 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

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

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

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

D. J. J.
AMÉNTESE

CERTIFICO
Fdo por el

ca y de *Juan Carlos*

En El Encuentro a 13 de *Septiembre* de 2014

[Firma]

-48-

5.4.2.- DETERMINACIONES.

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

5.5.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.**5.5.1.- OPORTUNIDAD.**

En cualquier momento del proceso de tramitación de la calificación urbanística en S.N.U., podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados, que deberán tener en cuenta en todo momento la legislación de protección en materia de Medio Ambiente y Espacios Naturales. Serán así mismo necesarios Estudios de Impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1302/1.986 del 28 de junio de evaluación de impacto ambiental, y la Ley de Impactos de la Comunidad de Madrid.

5.5.2.- FINES.

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

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

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

5.5.3.- METODO.

El método a emplear para la realización de estudios de impacto ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- 1.- Identificación de los elementos del medio susceptibles a recibir impacto. Donde se definirá el aspecto preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en

AMBIENTE

CERTIFICADO

por

de

En El Barroco de la

-49-

cuestión, tanto de tipo ambiental como de tipo social, económico, etc.

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

3.- Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Donde se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se puedan detectar.

5.- Medidas correctoras. Donde se especificaran las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado.

5.5.4. RESOLUCION.

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

En todo caso, la calificación sólo se podrá conceder si se emite informe favorable al respecto de la Agencia de Medio Ambiente.

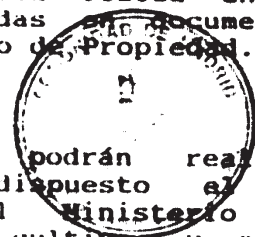
5.6. PARCELACIONES RUSTICAS.

5.6.1. CONCEPTO DE PARCELACION.

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

5.6.2. CARACTER RUSTICO.

En el suelo no urbanizable solo se podrán realizar parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, a las disposiciones del Ministerio de Agricultura y la CAM sobre unidades mínimas de cultivo, y a lo previsto en el Artículo 52 de la Ley 9/1.995 sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM. En cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas



-50-

que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 5.7.

5.6.3. CONDICIONES DE LAS PARCELACIONES RUSTICAS.

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

Los accesos a parcelas mediante vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el art. 5.11 sobre condiciones de la red viaria en suelo no urbanizable.

5.6.4. PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

Por la propia naturaleza del suelo no urbanizable queda expresamente prohibido su parcelacion urbanistica.

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

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

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.
- Disponer de acceso viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos metros.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto, con estación común de transformación a todas ellas o de red de saneamiento con recolección única.

D J
TAMMING

Citi

100

1. June

Intelligence and the *Journal of American Studies* 61

-51-

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

- Incumplir en alguna parcela las condiciones que las normas establecen para el suelo de que se trate.

- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

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

5.6.5. LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACION URBANISTICA PREVIA.

La parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser cumplirse las condiciones marcadas por el art. 52 de la ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

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

5.6.6. DOCUMENTACION DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACION.

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

1.- Escrito de solicitud del interesado, en el que se especifiquen nombre, apellidos o denominación social, así como domicilio y teléfono.

2.- Memoria justificativa que incluya:

- a) Objetivo de la segregación, indicando el destino de las parcelas resultante.
- b) Descripción de la finca matiz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

c) Finca resultante de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.



D. D. N.º
AYUNTAMIENTO

CERTIFICADO

de por

de

de

de

de

de

de

de

de

de

de

-52-

d) De existir, se describirán asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar se descripción.

e) Cumplimiento de las determinaciones específicas de las Normas Subsidiarias vigentes.

3.- Plano de situación de la finca a escala adecuada. Se deberá utilizar el plano de Clasificación del Suelo de estas Normas Subsidiarias del Planeamiento.

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

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

6.- Copia del plano de catastro de todas las parcelas rústicas del interesado.

7.- Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono, número catastral de las parcelas; en el caso de tratarse de suelo calificado de regadío deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3 de Decreto 65/1989, del 11 de mayo de Unidades Mínimas de Cultivo de la Comunidad de Madrid.

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

5.6.7. EDIFICACIONES EXISTENTES.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad, resultasen fuera de ordenación en aplicación a las previsiones del art. 15 de la Ley 1/1.984 o de las determinaciones de esta Normativa.



5.6.8. LICENCIA Y AUTORIZACIONES ANTERIORES.

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

D. JAVI
TAMIENTO DE

CERTIFICADO
do por el
de

En El Barrio de San Lorenzo, 13 de Septiembre de 2014

-53-

5.6.9. PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se preceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionara el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya precedido a la restitución del dominio público, restificando el cerramiento en su caso.

5.6.10. EXPROPIACIONES.

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

5.7. NUCLEO DE POBLACION.**5.7.1. CONCEPTO.**

Se entiende en estas Normas como núcleo de población aquella asociación de edificaciones o instalaciones que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puedan llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de residuos y vertidos y distribución de energía eléctrica más propia de un desarrollo urbano.

5.7.2. RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Las condiciones objetivas que se estima que dan lugar a la formación de un núcleo de población (riesgo) son las que se exponen a continuación:

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

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

D. JAVIER
FERNÁNDEZ DE

CERTIFICADO

o por el

El Sr. D. JAVIER

En El Barco de Valdecarlos, a 13 de Septiembre de 2014

-54-

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

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos o igual a 150 metros del límite del núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por estas Normas o las de los municipios colindantes.

- Cuando se de algunas de las condiciones establecidas en lo art. 5.6.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

- Cuando la edificación que se proyecte, aún distando más de 150 m. del límite del núcleo urbano, se incluya en un área de borde de éste sometido a las afecciones especiales que se determinan en el art. 6.3.

- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

- Por la sucesiva alineación de dos o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

- Cuando se supera una cuantía de dos viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.

5.8. REGIMEN DE USOS.

5.8.1. USOS PRINCIPALES O CARACTERISTICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- Los de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

- Las actividades extractivas.

- El ocio ligado al medio rural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

5.8.2. USOS COMPATIBLES.

- Los descritos con las letras c), d), e) y f) del art. 5.3.1 de estas Normas.

- La vivienda unifamiliar cuando esté vinculada a los usos admisibles, en las condiciones del art. 53.de la ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

5.8.3. USOS PROHIBIDOS.

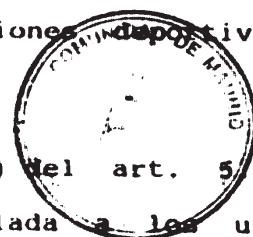
Son usos prohibidos todos los demás.

En el
TAMIENTO

CEB
to por

de

En El Barroco



-55-

5.8.4. USOS ADMISIBLES.

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

5.9. REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS.**5.9.1. ACTIVIDADES AGRICOLAS, GANADERAS, CINEGETICAS Y FORESTALES.**

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

Comprende también las actividades vinculadas a explotación como:

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

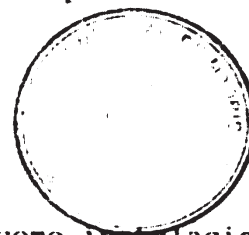
La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materias de agricultura y concurrentes y a la ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

La implantación de estas actividades estará sujeta a calificación urbanística previa en el caso de que incluyan vivienda. En todo caso se tramitará en las condiciones marcadas por los art. 61 y 62 de la ley 9/1995 de la C.M.

5.9.2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Comprenden:

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



BOCM-20140913-3

CERTIFICADO

de

de

de

de

de

de

de

de

de

de

-56-

La implantación de estas actividades exigirá la calificación urbanística previa, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 63 de la ley 9/1995 de la C.M., y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

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

. Ambito de actuación, reflejado en un plano cartográfico oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

. Clase de recursos a obtener y uso de los productos.

. Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse en el Registro de la Propiedad.

5.9.3. ACTIVIDADES DE OCIO, DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y TURISTICAS.

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

Se definen los siguientes tipos:

a) De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio, sólo la capa vegetal, limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

b) De espacios libres deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

La implantación de estas actividades exigirá la calificación urbanística previa, de acuerdo con lo dispuesto en los art. 64 y 65 de la ley 9/1995 de la C.M., y posterior licencia municipal.

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

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

. El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos, y ampliados, siempre que sea posible, con criterios topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.)

. El Proyecto contendrá las condiciones de la edificación y la edificación neta. Los aparcamientos de la instalación se situarán en

CERTIFICADO

de

2 de

El Ayuntamiento de

Madrid

El 13 de Septiembre de 2014

-57-

la parcela edificable.

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

. La documentación contendrá:

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

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

5.9.4. DOTACIONES E INTALACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

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

La calificación urbanística y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

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

5.9.5. USOS VINCULADOS A LAS OBRAS PUBLICAS.

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

- 1.- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- 2.- Instalaciones de infraestructura urbanas básicas y sistemas de comunicación de carácter general.
- 3.- Servicios integrados en Areas de Servicio de Carreteras.

D. J.
TAMIELLO

do por el Ayuntamiento de Madrid de 1996

En El Berrusco a

de





-58-

Las incluidas en el punto 1 se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el periodo de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se consideraran construcciones o instalaciones incluidas en el punto 2 aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. La implantación de estas actividades exigirá la calificación urbanística previa, de acuerdo con lo dispuesto en los art. 66 y 67 de la ley 9/1995 de la C.M., y posterior licencia municipal. Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

La implantación de las actividades incluidas en el punto 3 exigirá la calificación urbanística previa, de acuerdo con lo dispuesto en los art. 68 y 69 de la ley 9/1995 de la C.M., y posterior licencia municipal.

5.9.6. INDUSTRIAS NOCIVAS, INSALUBRES O PELIGROSAS.

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril, clasificada como peligrosa o insalubre en el reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 km. de cualquier núcleo de población. Cumplirán las condiciones del art. 53.f) de la ley 9/1995 de la C.M. relativas a solución de infraestructuras y servicios.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos urbanos.

La calificación urbanística se tramitará de acuerdo con los art. 64 y 65 de la ley 9/1995 de la CAM.

5.9.7. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

De acuerdo con el art. 53.2 de la ley 9/95 sólo podrá ser legitimado por la calificación urbanística de alguna de las actividades descritas el uso de vivienda cuando esta sea imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación de las reseñadas en los apartados a), d) y f) del art. 5.3.1 de estas Normas.

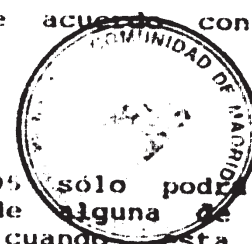
En todos los casos no podrá tener una superficie mayor de 150 m2. construidos.

D. J.
FAMILIAR...

CEPIL
modo por...

13 de Septiembre de 2014

En El Encanto de la Comunidad de Madrid



-59-

5.10. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**5.10.1. EDIFICACIONES VINCULADAS A USOS AGROPECUARIOS.**

- 1.- Casetas para almacenamiento de aperos.
 - Su superficie no superará los 5 m². por agricultor, con un máxima de 30 m².
 - Su altura máxima será de 6,50 m.
 - Se separan un mínimo de 4 m. a todos los linderos a no ser que las características propias de la parcela aconsejen una distancia menor.
 - Carecerán de cimentación.
 - Se construirán en piedra y se cubrirán con teja cerámica curva roja.
- 2.- Instalaciones para la primera transformación o almacenamiento de productos agrícolas.
 - La ocupación sobre parcela no podrá exceder del 3,5 ‰, la edificabilidad máxima será del 0,05 m²/m² de la superficie total de la finca.
 - La altura máxima será de 6,50 m.
 - Resolverán en el interior de la finca el aparcamiento de vehículos.
- 3.- Establos y granjas.
 - Su altura máxima será de 4,50 m.
 - La ocupación sobre parcela no podrá exceder del 3,5 ‰, la edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m² de la superficie total de la finca.
 - Se separarán un mínimo de 4 m. de todos los linderos, salvo que las características propias de la parcela aconsejasen una distancia menor. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
 - Los proyectos contemplaran la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

5.10.2. EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

- La ocupación sobre parcela no podrá exceder del 3,5 ‰, la edificabilidad máxima será del 0,05 m²/m² de la superficie total de la finca.
- El entorno se tratará con arbolado autóctono.
- En todo caso se deberá justificar la vinculación de las edificaciones a la actividad extractiva.



D. J. A.
M. J. A.

C. E. J. A.

Todo por el bien

del pueblo

En El Bo

-60-

5.10.3. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS INSTALACIONES DE OCIO, DEPORTIVAS, RECREATIVAS O TURÍSTICAS.

- En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el art. 5.9.3, no se permitirá edificación alguna, a excepción de la instalación de una construcción ligera de kiosco o pérgola, así como mobiliario, bancos y mesas de madera.

- En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

. No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 Ha.

. La edificabilidad será inferior a 0,05m²/m² de la superficie total de la finca.

. Las separaciones a linderos serán de 4 m.

. La altura máxima será de 9 m. excepcionalmente, se podrá disponer de un elemento singular de mayor altura de superficie en planta máxima de 10 m².

. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

. La edificación se situará en el lugar donde se provoque el menor impacto paisajístico.

5.10.4. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.

La altura máxima será de 4,50 m.

5.10.5. EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS PELIGROSAS.

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

5.10.6. CONDICIONES DE LA EDIFICACION COMUNES A TODOS LOS TIPOS Y A LOS NO INCLUIDOS EN LOS APARTADOS PRECEDENTES.

1.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación, cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía, y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.



En el
Barrido

En el

En el

En el

En el

En el

En el

En el

-61-

En cualquier caso será competencia de los servicios técnicos municipales o de la Consejería de Política Territorial solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y en particular para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenderá técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

2.- Construcciones existentes.

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

3.- Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones a las tradicionales de la zona. Los destinados a fincas agrícolas o pecuarias no podrán sobrepasar en ningún caso 1 m. de altura.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- 5 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 10 m. de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

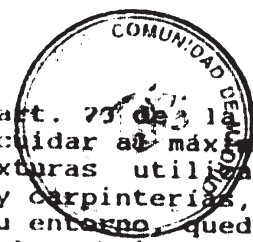
En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

6.- Condiciones estéticas.

- Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en el art. 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

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



-62-

Se recomienda en paramentos verticales el uso de la piedra natural o enfoscados en colores tierra y ocres, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes. En la cubierta de teja cerámica curva roja.

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implanten, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales. Se prohíbe expresamente las carpinterías de aluminio anodizado.

- Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean propias de la zona. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles

- Condiciones específicas.

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

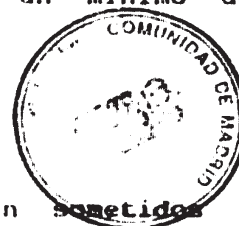
- Carteles de publicidad.

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

5.11. CONDICIONES DE LA RED VIARIA.

5.11.1. CARRETERAS.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1.988, de 29 de julio, de Carreteras, que define zona de dominio en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 8 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.



0
1000

El presente documento se encuentra en el archivo de la Comunidad de Madrid.

En la oficina de la Comunidad de Madrid.

-63-

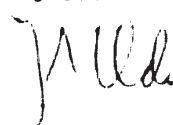
Se prevee la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

5.11.2. CAMINOS.

Los caminos públicos definen alineaciones mínimas en ambos márgenes de 5 m. medidos desde el eje del mismo.

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

15 JUL 1996



-64-

15 JUL 1996

6. REGULACION POR CATEGORIAS.**6.1. SUELO NO URBANIZABLE COMUN.**

Se integran en esta categoria los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y las áreas de matorral, eriales, etc.

A) Se permiten todos los usos descritos en el art. 53.1 de la Ley 9/1995 de la C.M. y contemplados en estas Normas para suelo no urbanizable.

Son usos prohibidos todos los demás.

B) Se permiten todas las edificaciones determinadas en el art. 5.10 para el suelo no urbanizable.

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

6.2. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

El criterio imperante en la delimitación del SNUEP radica en la protección de los recursos económicos, ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas, por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

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

6.2.1. CONCIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES PAISAJISTICO.

Se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia y calidad ambiental como para considerar su conservación y permanencia en estado equivalente al que se encuentra en la actualidad y como parte integrante del patrimonio natural municipal a conservar considerado por estas Normas, para fines didácticos y de uso y disfrute de la

TAMBIEN

do p.

a P. de Z. de

En el punto de

-65-

población quedando sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones .
- b) Se prohíbe los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.
- c) Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos en este tipo de suelo, exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.
- d) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios en cualquier dimensión.
- e) Queda prohibido el cerramiento de fincas con elementos que no sean de piedra de la zona puesta en seco con una altura total será inferior a 1,00 m.
- f) Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración del suelo.

6.2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS FORESTAL.

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

- a) En estas zonas se prohíbe cualquier edificación o instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo debe de estar adscrita a una explotación forestal de 30 o más Ha. considerándose esta superficie como parcela mínima forestal de explotación.

15 JUL 1996

-65-

población quedando sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones .
- b) Se prohíbe los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.
- c) Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos en este tipo de suelo, exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.
- d) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios en cualquier dimensión.
- e) Queda prohibido el cerramiento de fincas con elementos que no sean de piedra de la zona puesta en seco con una altura total será inferior a 1,00 m.
- f) Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración del suelo.

6.2.2. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES FORESTAL.

Se refiere esta protección a los Montes o Terrenos Forestales sujetos a Régimen Especial de acuerdo con la Ley 16/1.995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- a) El uso y disfrute de los montes y el aprovechamiento de sus bienes se realizará conforme a las directrices y normas establecidas en el título VII de dicha Ley, de forma que se asegure la persistencia del ecosistema forestal de acuerdo con los regímenes dispuestos en el título II.
- b) La Unidad Mínima Forestal será la determinada para cada tipo de monte por el Consejo de Gobierno de la CAM, de acuerdo con lo expresado por el art. 44 de la Ley 16/1.995
- c) Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración del suelo.
- d) Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas forestales, procurando en lo posible la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.

15 JUL 1996

SECRETARÍA

Aux. ADMINISTRATIVO

-66-

considerándose esta superficie como parcela mínima forestal de explotación.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en el suelo no urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.

b) Queda prohibida la extracción de aridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración del suelo.

c) Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas forestales, procurando en lo posible la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.

d) Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales en las condiciones que para ello establezca el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid, siendo un acto sujeto a la licencia tal como establece el Artículo 16 de la ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid. En las áreas desforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por el órgano administrativo competente de la CAM.

6.2.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGROPECUARIO.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos, ganadería extensiva y en general suelos agrícolas y/o ganaderos de alta potencialidad, que por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso, constituyendo en sí mismos la base económica del municipio. Quedan sujetos a las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos agrícolas o ganaderos.
- Almacenes no agropecuarios.

FAMILIA

C/

C/

C/

C/

-66-

6.2.3. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES AGROPECUARIO.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos, ganadería extensiva y en general suelos agrícolas y /o ganaderos de alta potencialidad, que por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición conjunta merecen ser destinados de manera intensiva y exclusiva a dicho uso, constituyendo en sí mismos la base económica del municipio. Quedan sujetos a las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos agrícolas o ganaderos.
- Almacenes no agropecuarios.

b) Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en suelo no urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibido las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en el punto a).

c) Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan aprobados por la CAM o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

d) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma, disminución o alteración de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la optima explotación de los recursos agrícolas.

e) Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración y almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca.

Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios.



15 JUL 1996

Aux. ADMINISTRATIVO.

-67-

b) Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en suelo no urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedar expresamente prohibido las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en el punto a).

c) Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan aprobados por la CAM o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

d) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma, disminución o alteración de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banquete necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

e) Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración y almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca.

Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos caminos u otros predios.

f) Queda prohibido el uso de actividades extractivas y las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelo.

6.2.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR AFECCIÓN DE CAUCES.

Se refiere esta afcción a los terrenos incluidos en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1.985 de 2 de agosto de Aguas, en una banda constante a cada margen y en toda su extensión longitudinal de 25 m. en corrientes naturales de cauces continuo o discontinuos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las condiciones que establece el Plan Especial del Embalse de El Atazar.

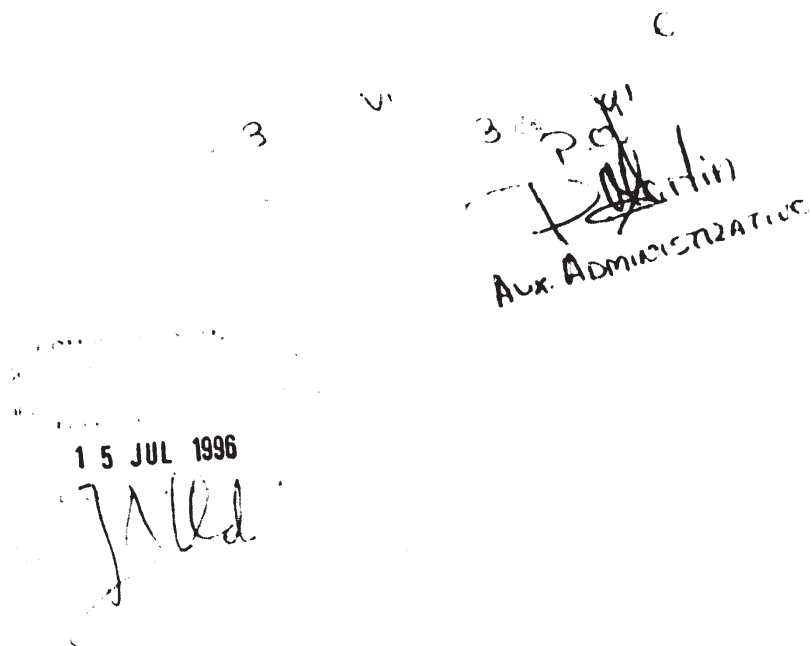
-67-

f) Queda prohibido el uso de actividades extractivas y las instalaciones para la extracción de aridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelo.

6.2.4. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR AFECCION DE CAUCES.

Se refiere esta afección a los terrenos incluidos en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1.985 de 2 de agosto de Aguas, en una banda constante a cada margen y en toda su extensión longitudinal de 25 m. en corrientes naturales de cauces continuo o discontinuos.

Dentro de esta línea de protección se encuentran comprendidos los terrenos afectados por el Plan de Ordenación del Embalse de El Atazar, aprobado por de Decreto 45/93 de la CAM.



-68-

6.2.5. CONDICIONES EPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES NATURAL O ECOLOGICO

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

a) En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras previstos en un plan especial que se redactará para el desarrollo de este suelo, en cuyo caso se permitirán dos viviendas para guarda del territorio por cada 100 Ha. de suelo.

b) Se prohíben los movimientos de tierras y tala de árboles, salvo lo necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas en el Plan Especial, y las necesarias para la conservación general de área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.

6.3. AFECCIONES ESPECIALES.**6.3.1. CERRAMIENTOS DE FINCAS.**

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5,00 m. del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión y arrastre de tierras.

6.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.**6.4.1. NORMATIVA SECTORIAL CONCURRENTE.**

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

6.4.2. VERTEDEROS Y ESCOMBRERAS

- 1.- Se permite su instalación en suelo no urbanizable común.
- 2.- Para su instalación será preceptivo la realización de un Estudio de Impacto que recoja lo siguientes aspectos:
 - Impacto sobre el paisaje.
 - Impacto sobre posibles trasformaciones del ecosistema.



TAMBIÉN

CD

ido p...

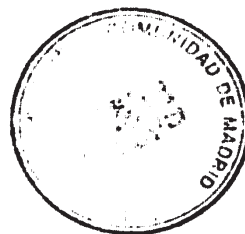
a 3...

El Barroco de...

2014

-69-

- Impacto por vientos y olores.
- Accesibilidad. Garantía de la no apertura del nuevo viario.
- 3.- La instalación no implicará edificación alguna.
- 4.- La instalación deberá contar con informe favorable de la
AMA.



-70-

7. REGIMEN DEL SUELO URBANO.**7.1. AMBITO DE APLICACION.****7.1.1. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO.**

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el art. 10 de la Ley del suelo, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada por el plano de calificación del suelo.

7.1.2. AREAS EN SUELO URBANO.**1.- Areas plenamente ordenadas.**

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

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

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.

- No haya aumento de la edificabilidad.

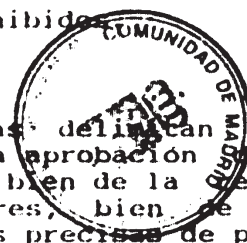
- No haya merma de suelo destinado a viario, espacios libres o dotaciones.

- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada edificación.

- No se produzcan usos expresamente prohibidos.

2.- Unidades de ejecución.

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



En el
Ayuntamiento de

Madrid

el día

de

En El Berrocal, a



-71-

7.1.3. CALIFICACION DEL SUELO URBANO.

1.- El suelo urbano se califica según los siguientes usos:

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

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

Se establece las siguientes zonas de ordenanza:

- Casco antiguo.
- Conservación de la edificación.
- Transición de casco.
- Ensanche.
- Equipamiento.
- Zonas verdes y espacios libres.

7.2. CESIONES OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO.

Las cesiones obligatorias en las áreas plenamente ordenadas de suelo urbano que, en su caso, el Ayuntamiento determine, podrán ser:

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

En las áreas incluidas en unidades de ejecución, las cesiones obligatorias podrán ser:

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

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

7.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como suelo urbano son las que establece la ley para esta clase de suelo y las que se derivan del cumplimiento de las

BOCM
TAMBIÉN

En el Ayuntamiento de Madrid
Sección de Urbanismo

En El Barrio de la Latina

Sección de Urbanismo

Sección de Urbanismo

-72-

especificaciones siguientes:

7.3.1. TERRENOS INCLUIDOS EN AREAS PLENAMENTE ORDENADAS.

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

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

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

7.3.2. TERRENOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La delimitación de estas unidades, definida en los planos de ordenación y en el apartado 12 de esta Normativa, se considera tramitada a todos los efectos conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la Aprobación Definitiva de las mismas se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación definido en el art. 12, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la supresión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de laboratorio del proyecto de compensación, reparcelación o expropiación a que hubiera lugar y estén cumplimentadas las cesiones y obligaciones que especifica el punto 12 de esta normativa.



En Madrid, a 13 de Septiembre de 2014.

Fuente: B.O.C.M. Núm. 218

En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid

En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid

- 73 -

8. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**8.1. TIPO DE USOS.**

En razón a la tolerancia en las distintas localizaciones pueden establecerse los siguientes tipos:

Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma; por tanto se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso complementario: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin perder cada uno de ellos las características y efectos que le son propios.

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

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

8.2. CLASES DE USOS.

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

USOS GENERICOS**USOS PORMENORIZADOS.**

1.- Residencial.

1.1.- Vivienda Unifamiliar.

2.- Hotelero.

1.2.- Vivienda Multifamiliar.

2.1.- Hotelero en edificio exclusivo.

3.- Terciario, Oficinas
Comercio.

2.2.- Alojamientos turísticos.

4.- Dotaciones y
Servicios públicos.

3.1.- En parte de la edificación.

3.2.- En edificio exclusivo.

4.1.- Dotaciones.

4.1.ED. Educativas.

4.1.CU. Culturales y de ocio.

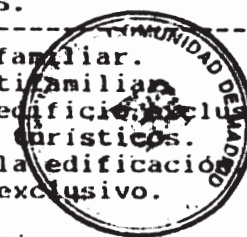
4.1.AS. Asistenciales y sanitario.

4.1.DP. Deportivas.

4.1.RE. Religiosas.

4.1.AD. Administrativas.

4.1.TU. Turísticas.



En El Berrocal, a 13 de Septiembre de 2014

-74-

- 4.2.- Servicios públicos.
 - 4.2.SU. Infraestructuras y otros servicios urbanos.
- 5.- Industrias.
- 6.- Espacios libres y Viario.
 - 6.1.- Viario:
 - 6.1.1.- Carretera y Travesías.
 - 6.1.2.- Calles Principales.
 - 6.1.3.- Calles Secundarias.
 - 6.1.4.- Entorno del Casco.
 - 6.2.- Espacios Libres:
 - 6.2.1.- Entorno del Casco.
 - 6.2.2.- Zonas Verdes.
 - 6.2.3.- Plazas.
 - 6.2.4.- Espacios Libres anejos a las edificaciones.

8.3. CONDICIONES DE LOS USOS.

8.3.1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

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

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

8.3.2. USO RESIDENCIAL.

1.- Definición y grados:

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público.

- Categoría 2ª. Cuando se agrupan con accesos comunes y parcela común.

2.- Condiciones generales del uso residencial.

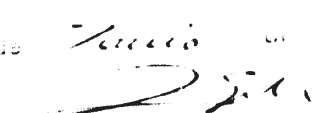
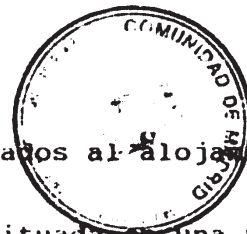
a) Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas por estas Normas.

TAMBIÉN

CI

En el Ayuntamiento de Madrid

En el Ayuntamiento de Madrid

-75-

b) Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta al menos por cocina, estancia-comedor, aseo y un dormitorio doble.

Podrán agruparse en un sólo local dos o más de las piezas indicadas, siempre que la superficie útil total del conjunto no sea inferior a la suma de los parciales que determina el párrafo siguiente.

c) Las diferentes piezas que componen la vivienda tendrán una superficie útil mínima de:

- . Estancia: 10 m².
- . Cocina: 5 m²
- . Dormitorio doble: 10 m²
- . Dormitorio sencillo: 6 m²
- . Aseo: 2 m².
- . Cuando la cocina y la estancia formen una única pieza su superficie útil será al menos de 14 m².
- . El ancho de los pasillos será al menos de 0,80 m. En la entrada el ancho mínimo será de 1,00 m.

d) La altura de los techos será al menos de 2,50 m, pudiéndose reducir hasta 2,20 m en un máximo del 30% de la superficie total.

e) Condiciones de servicios e instalaciones:

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

. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente.

. De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta.

D. J.
TAMBIÉN...

CERCA

o por

7 de 10

En El Berrocal de la Sierra de Madrid

23

-76-

En su caso será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.

8.3.3. USO HOTELERO.

1.- Definición y grados.

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

Se establecen las siguientes categorías:

a) **Categoría 1ª.** Establecimiento hotelero en edificio exclusivo, de gestión pública o privada.

b) **Categoría 2ª.** Alojamientos turísticos, es decir, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión -apartamentos- para uso temporal.

2.- Condiciones generales de uso hotelero.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados a,b,c,d,e, del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con los reglamentos vigentes en la materia, y en particular las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

En la categoría de alojamiento turístico, la unidad residencial contará como mínimo con una estancia vividera que si es única deberá contar con cocina incorporada y un aseo. Las superficies útiles mínimas de estas piezas serán:

- . Estancia + cocina = 16 m²
- . Aseo = 2 m².

8.3.4. USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS Y ESPECTÁCULOS.

1.- Definición y grados.

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

Se establecen las siguientes categorías:

a) **Categoría 1ª.** Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación, sin que la

En la

TAMBIÉN

CP

hodo

oio

En El barrio



-77-

superficie dedicada a este uso supere el 50 % del uso principal, si no se localiza en planta baja.

b) Categoría 2ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.

2.- Condiciones generales de uso terciario.

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

8.3.5. USO DOTACIONAL.

1.- Definición y grado.

a) Dotaciones.

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

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Educativas.
- Categoría 2ª. Culturales y de Ocio.
- Categoría 3ª. Asistenciales y Sanitarias.
- Categoría 4ª. Deportivas.
- Categoría 5ª. Religiosas.
- Categoría 6ª. Administrativas.
- Categoría 7ª. Turísticas.

b) Servicios públicos.

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

Se establece una sola categoría:

- Categoría 8ª. Infraestructuras y otros servicios urbanos.

2.- Condiciones generales del uso dotacional.

a) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplan las condiciones que determina el Reglamento de Policía de

TAMBIÉN

En

bado

dia

En



-78-

Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrollan y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

b) Cuando acojan actividades educativas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

c) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señalen el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la CAM.

d) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

8.3.6. USO INDUSTRIAL.

1.- Definición y grados.

Corresponden a los establecimientos dedicados a la elaboración de productos, según las características que se definen en una única categoría.

- Categoría 1ª. Pequeñas industrias, de superficie construida máxima 150 m², talleres o almacenes, limpias y no contaminantes y que produzcan un nivel máximo de inmisión de ruido aéreo en los locales anejos de 45 dBA, lo cual corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

- Categoría 2ª. Pequeñas industrias, talleres o almacenes, limpias y no contaminantes, instaladas en áreas específicamente industriales.

2.- Condiciones generales de uso industrial.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

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

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m². y un volumen de 20 m³. por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural, o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente



FAMILIA

BOCM

BOCM

BOCM

En El Boletín

-79-

artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a 1/8 de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previo a la apertura del local presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo con mas de cinco trabajadores contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y en todo caso cumplirá las determinaciones del Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

8.3.7. USO DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO.

1.- Definición y grados.

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

a) Viario.

1.- Principal de coexistencia de tráfico rodado y peatonal. Combinando el carácter estancial con los tráfico rodados y peatonales y sin separación física de ámbito.

2.- Calles secundarias. Igualmente de coexistencia de tráfico rodado y peatonal, que constituyen pequeños ámbitos de acceso a las edificaciones.

3.- Entorno del casco. Irregulares espacios que envuelven la edificación, formando plazas, plazuelas, callejas y callejones. Prima el carácter estancial y tendrá un tratamiento homogéneo.

b) Espacios libres.

1.- Zonas Verdes. Diversos espacios que gracias a la accidentada topografía cuentan con magníficas vistas, siendo pequeñas zonas de solaz.

2.- Plazas. Plaza de la Picota, la originaria plaza del pueblo, lugar de celebraciones y reunión por antonomasia, reforzada por la rehabilitación del Ayuntamiento y antiguas escuelas y la nueva construcción del Centro Cultural.

Plaza de la Fuente, Plaza de la Iglesia y otras plazas de marcado carácter en el casco antiguo.

D. J. J.
ALCALDE

CRP
ado por
no 1 de

En El Barrio de San Andrés de 1960

[Firma]

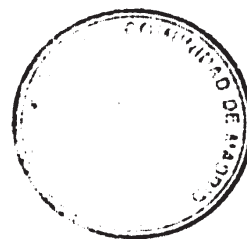
-80-

3.- Espacios libres anejos a las edificaciones.

2.- Condiciones generales de los espacios libres y viarios.

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

15 JUL 1996
[Handwritten signature]



D. J. J. J.
M. J. J. J.

CEM
D. J. J. J.

D. J. J. J.

En El barrio

[Handwritten signature]

-81-

9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**9.1. OBJETO Y CONTENIDO.**

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

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

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

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

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

9.2. TIPOS DE OBRAS.

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

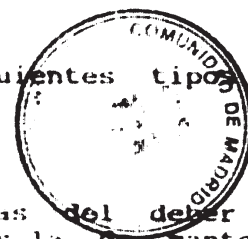
9.2.1. MANTENIMIENTO.

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

D. J. A. J. J.
TAMBIÉN EN...

En el...

En el...



-82-

9.2.2. CONSOLIDACION.

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

9.2.3. RECUPERACION.

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

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

- Descripción documental del edificio o elemento, características originales y evolución.

- Descripción fotografica del edificio o elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, y su relación con el entorno.

- Levantamiento cartografico completo.

- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de los cambios estructurales, compositivos, estéticos, formales y funcionales.

- Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

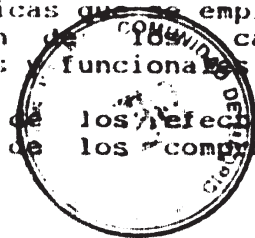
9.2.4. ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura

FAM

bad
dia

Fot



-83-

arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar éste a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

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

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

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

- Descripción fotográfica del elementos o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.

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

9.2.5. REESTRUCTURACION.

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

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

9.2.6. AMPLIACION.

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

1.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

2.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

3.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

4.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

5.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

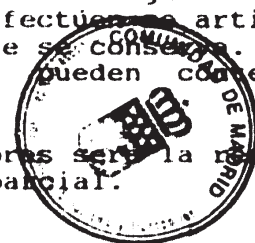
6.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

7.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

8.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

9.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.

10.º Aumento de la superficie construida original por adición de volúmenes.



-84-

- Remonte de la segunda planta existente hasta alcanzar la altura libre máxima permitida.

- Adición de una segunda planta sobre la primera existente.

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

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

9.2.7. DEMOLICION.

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

a) Eliminación de los elementos o partes de un edificio en situación de FUERA DE ORDENACION. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.

b) Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en la ordenanza de conservación. En este caso la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.

c) Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en la ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
- Compromiso de reedificación.

d) Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada de una nueva planta.

9.2.8. NUEVA PLANTA.

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de zona y las Normas de Protección podrá limitar los distintos tipos de obras que se pueden efectuar en una zona o edificio.

TAMBIÉN

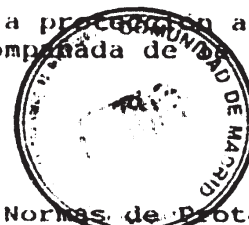
bado
día

En el

Muñoz

de

Muñoz



-85-

15 JUL 1996

9.3. UNIDAD EDIFICATORIA.**9.3.1. DEFINICION.**

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

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

9.3.2. REGULACION DE LA UNIDAD EDIFICATORIA.

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

9.4. PARCELA.**9.4.1. DEFINICION.**

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

9.4.2. REGULACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA.

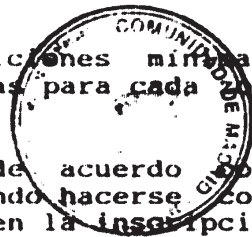
Todas las obras permitidas en Suelo Urbano, salvo lo especificado en el art. 9.3, están referidas a la parcela. Toda edificación estará pues, indisolublemente ligada a una parcela.

9.4.3. REGULACION DE LA PARCELA.**1.- Superficie.**

- Las parcelas deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

- Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del art. 258 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.



-86-

2.- Frente de parcela.

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

3.- Fondo de parcela.

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

4.- Linderos.

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

9.5. REGULACION DE LA EDIFICACION.

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

9.6. CONDICIONES DE LA EDIFICACION COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA.9.6.1. CONDICIONES DE POSICION.- Rasante oficial.

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



En Madrid, a 13 de Septiembre de 2014.

[Firma]

-87-

- Fachada de la construcción. Línea de fachada

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

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

9.6.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES.

1.- Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias. A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza toda la edificación realizada que cuente con una altura mínima de 1.50 m., así como las edificaciones auxiliares.

A los efectos del cálculo de superficie edificable se computará:

- El 50 % de los cuerpos volados cubiertos, cerrados en uno o dos de sus lados. En caso de estar cerrado por tres lados computaran al 100 %.

- Computará la edificación realizada bajo rasante (en sótanos y semisótanos), cuando no esté destinada a aparcamiento o a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.

2.- Edificabilidad.

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

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

- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad, que se verá corregida por la aplicación de los parámetros de, posición y altura de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.

- Por la superficie edificada existente que se podrá ver corregida en su caso, por la posibilidad de incremento en la altura total de la edificación en el caso de la ordenanza de conservación.



BOCM

BOCM

BOCM

BOCM

-88-

3.- Coeficiente de edificabilidad.

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

4.- Espacio libre de parcela.

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

9.6.3. CONDICIONES DE FORMA.**1.- Tipos edificatorios.**

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

Los tipos admisibles son los siguientes:

a) Edificación entre medianerías.

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

b) Edificación aislada.

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

2.- Altura de la edificación.

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

La cota de referencia será la rasante de la calle o espacio libre en la línea de contacto con cada una de las fachadas.

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

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta la línea de intersección del plano inferior del forjado de la última planta o de cubierta con la fachada principal.



-89-

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

No se incluye en el computo del número de plantas:

- Las plantas semisotano (según la definición del punto 3)
- Los bajo cubierta en viviendas unifamiliares destinados a uso auxiliar e inseparable de la vivienda, siempre que se respete la altura máxima en unidades metricas, las condiciones de inclinación de faldones de cubierta y no tengan huecos a fachadas sino en el paño de cubierta.

Se prohíbe expresamente la disposición de tres líneas de huecos en una misma fachada.

3.- Altura libre de pisos.

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

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos:

- Planta semisotano: tiene parte de su altura bajo rasante, y el techo se encuentra a una altura inferior a 1 m. medido sobre la rasante en el punto más desfavorable.

- Planta sótano: se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante.

- Planta baja: es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50 cm. en relación con la rasante del terreno del frente de cota más baja.

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

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

4.- Cubierta de la edificación.

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



En la

En la

En la

En la

-90-

5.- Pared medianera, línea medianera.

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

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

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

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el código civil y demás normativa de aplicación.

6.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

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

7.- Elementos salientes.

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

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

8.- Acceso.

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

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

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

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

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a



Dado

bado

dio

En E

-91-

personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

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

9.- Escaleras.

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

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

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

10.- Cerramientos exteriores.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones.

a) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y acabados se define para cada zona de ordenanza.

b) Las medianerías tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

c) Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deben cumplir las condiciones expresadas en la ordenanza correspondiente.

BOCM-20140913-3

-92-

11.- Humedades y impermeabilización.

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

12.- Patio.

Patio de parcela: es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

No se permiten los patios abiertos a fachadas o alineación exterior.

La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios, se debe de poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 9 m² para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m² para la superficie.

- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantiene los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrados. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.



-91-

personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

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

9.- Escaleras.

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

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

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

10.- Cerramientos exteriores.

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

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones.

a) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y acabados se define para cada zona de ordenanza.

b) Las medianerías tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

c) Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deben cumplir las condiciones expresadas en la ordenanza correspondiente.

BOCM-20140913-3

-92-

11.- Humedades y impermeabilización.

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

12.- Patio.

Patio de parcela: es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

No se permiten los patios abiertos a fachadas o alineación exterior.

La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios, se debe de poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 9 m² para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m² para la superficie.

- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantiene los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrados. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.



-93-

9.7. CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION PARA EL PATRIMONIO CATALOGADO Y LA ZONA DE ORDENANZA DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION TRADICIONAL.

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

10. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

10.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas normas se aplicaran a todas las obras de urbanización que se ejecuten un suelo urbano, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

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

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

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

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

10.2. CLASIFICACION DE LOS ESPACIOS EXTERIORES.

Los espacios exteriores se clasifican en los siguientes tipos:

10.2.1. RED VIARIA.

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

- 1.- Carreteras de acceso y travesías. El tratamiento de estas calles distinguirá una banda central de tránsito de vehículos de las bandas de borde para uso peatonal. Se tratarán las entradas al núcleo mediante arbolado y un tratamiento específico en las bandas



En el
FAMILIA

ado
jia

En El Barrio

-94-

laterales de modo que indiquen la entrada a un lugar urbano y la necesidad de disminuir la velocidad.

2.- Calles mayores y calles principales. Las calles mayores son los ejes estructurales del casco y de parte del desarrollo del núcleo. Unen sus espacios más representativos (plaza del Ayuntamiento, iglesia, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que los confieren una significada actividad.

Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.

Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.

El tratamiento será uniforme, permitiendo la coexistencia del tránsito rodado y peatonal. Se diferenciara la zona de rodadura de los márgenes, pero todo al mismo nivel y con una trama constructiva única. Ser recomiendan los acabados a base de lajas de piedra, adoquinados y soleras de hormigón.

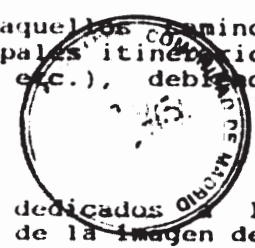
3.- Calles secundarias. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su caracter y uso varia en funcion de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extension (residencial colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.

Se recomienda el tratamiento a base de soleras de hormigón encintadas con piedra gneis, o la tierra apisonada combinada con lajas de piedra o grava, garantizando siempre un perfecto drenaje. Deberá ser cómoda al uso de peatones.

4.- Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

10.2.2. ESPACIOS LIBRES

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



10.2.2.1. ESPACIOS LIBRES

10.2.2.1.1. ESPACIOS LIBRES

10.2.2.1.1.1. ESPACIOS LIBRES

15 JUL 1996

-95-

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

1.- Plazas. Plaza de la Picota, Plaza de la Iglesia, etc... Su tratamiento será homogéneo concordante con el del entorno y con especial cuidado en el ornato y composición final.

2.- Espacios libres y zonas verdes. Se sitúan en el perímetro de los núcleos urbanos. Son recorridos de paseo y lugares estanciales de recreo y descanso de la población. En general conectan con lugares de gran riqueza paisajística situados en las inmediaciones de los núcleos.

El tratamiento será principalmente de tipo blando, con diseños basados en la jardinería y el arbolado. No se modificará la topografía ni las rasantes naturales mas que en pequeños ajustes por razón de su acondicionamiento. Se respetarán las eflorescencias rocosas que emergen, la vegetación y el arbolado existentes.

3.- Espacios libres anejos a las edificaciones. Son aquellas áreas públicas o privadas, libres de edificación, con usos privativos o comunitarios de una o varias viviendas, vinculados espacialmente a los espacios públicos. Se recomienda que mantengan la unión perspectiva con estos. El tratamiento será blando y natural.

10.3. ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS.

10.3.1. CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, electricidad, telefonía y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. Se prohíben los tendidos aéreos.

10.3.2. ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

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

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

En El

bado p
da

En El



-96-

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

10.3.3. ARBOLADO.

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

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

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

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

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

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

10.4. EQUIPAMIENTO.

10.4.1. CONDICIONES GENERICAS.

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

Se dispondrá de los espacios exteriores hidrantes de carga y

Por

En

bad

dia

Ent



-97-

suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y RT ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios CEPREVEN).

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

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

10.4.2. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

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

1.- Seguridad.

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

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

El acceso a la edificaciones deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe situar obstáculos en un ancho de 2 m. y hasta una altura de 1,50 m., pavimentación deslizante en periodos de lluvia o iluminación inadecuada.

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

2.- Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente

IATM

IATM

Bod. 1

dia 2

Escriba

-98-

señalando se situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

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

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

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

10.5 BASE DE CALCULO PARA REDES.

10.5.1. ALUMBRADO.

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

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

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

10.5.2. SUMINISTRO DE ENERGIA.

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

En El
6
7

-99-

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

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

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

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

10.5.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 30 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 250 l/habitante/día, con una media familiar de cuatro habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado. La disposición y trazado de la red de distribución urbana será mellada y cumplirá la normativa de abastecimiento del Canal de Isabel II.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

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

10.5.4. RED DE EVACUACION.

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



-100-

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

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

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

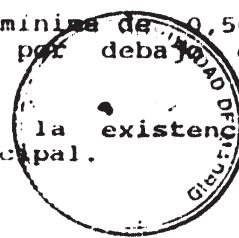
La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para las secciones de 0,60 m. de diámetro. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (p.v.c.) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos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

En las alcantarillas de distribución la sección mínima adcesible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán de 1,25 ‰ (1 en 80).

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

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50 m., recomendándose 1 m. ó superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

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



BOCM-20140913-3
31 JUL 1997

0-1-660 1997
RESOLUCIÓN DE INTERVENCIÓN

11. REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

11.1 ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO

11.1.1. DEFINICION

Comprende el casco actual, total o parcialmente consolidado, caracterizado por parcelación de pequeño tamaño y edificación en manzana cerrada para residencia permanente, dotaciones, servicios, comercio, industria compatible, etc...

11.1.2. CONDICIONES DE USO

El uso principal será el RESIDENCIAL.

Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Industria en una superficie máxima de 200 m2.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

11.1.3. RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELACION

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

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

11.1.4. OBRAS PERMITIDAS

Se permiten todos los tipos de obras.

La concesión de licencia para cualquier tipo de obra queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el artículo 4.4. en su apartado 4.4.4. Eliminación de Impactos Negativos, al objeto de eliminar o atenuar los impactos negativos que existan en las edificaciones sobre las que se actúa.

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

1
1000

1
1000

1000

1000

1000

-102-

11.1.5. CONDICIONES DE LA PARCELA

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

1.- A efectos de segregaciones o agregaciones de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

superficie mínima	75 m ²
frente mínimo	5 m

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

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

11.1.6. EDIFICABILIDAD

1.- Fondo máximo edificable: 12 m. medidos desde la alineación oficial, con la salvedad expresada en el art. 11.1.7.A.1.-

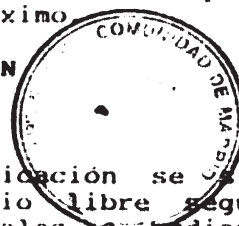
2.- Ocupación sobre parcela: será la resultante de la aplicación de las condiciones de posición del art. 11.1.7, y del fondo máximo edificable, pudiendo ser del 100%. En caso de disponerse partio de parcela, se cumplirá las condiciones del art. 9.6.3.12.

3.- Edificabilidad: no se fija edificabilidad máxima en esta zona. Será la resultante de aplicar las condiciones de posición (art. 11.1.7.), volumen (art. 11.1.8) y fondo máximo.

11.1.7. CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION**A. Alineación a vial y retranqueos.**

Como norma general en esta zona, la edificación se situará ocupando todo el frente a vía pública o espacio libre según la alineación oficial, entre los dos linderos laterales o medianeras. Excepcionalmente:

1.- La edificación podrá retranquearse de los linderos correspondientes a los frentes de parcela, permitiendo la existencia de un espacio libre de parcela. Caso de producirse este retranqueo, se realizará en la totalidad del frente de parcela y no será inferior a 2m. En este caso el fondo máximo edificable de 12 m se medirá desde la línea de fachada.



En El Real Decreto de 13 de Septiembre de 2014, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de la Comunidad de Madrid, se establece la siguiente:

En El Real Decreto de 13 de Septiembre de 2014, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de la Comunidad de Madrid, se establece la siguiente:

-103-

2.- La edificación deberá retranquearse del lindero medianero con otra edificación existente incluida en la ordenanza de conservación de la edificación tradicional, cuando ésta última cuente con huecos en el muro correspondiente. El retranqueo mínimo será de 2m.

En caso de servidumbre de aguas se resolverá, bien con cubiertas servidas por la colindante, bien por el retranqueo mínimo señalado.

B. Espacio libre de parcela

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

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

11.1.8. CONDICIONES DE VOLUMEN

A. Altura de la edificación.

La altura permitida, en número de plantas, es de dos.

La altura máxima permitida, en metros, medida en el punto de rasante inferior de la fachada será de 6,5 m.

En caso de desniveles mayores de 1 m., entre la cota más alta y la más baja del terreno ocupado por la edificación, la altura de la edificación en metros, medida en el punto del terreno de cota más baja, podrá superar en un máximo de 0,50 m. a la anteriormente especificada.

En esta zona de ordenanza sólo podrán admitirse las plantas sótano y semisótano definidas en el art. 9.6.3.3. que cumplan las siguientes condiciones:

. No tendrá acceso directo desde el exterior. Se prohíbe expresamente el acceso de vehículos.

. Solo se permiten huecos de ventilación, de un tamaño máximo de 25x25 cm de luz.

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



-104-

B. Altura de piso.

Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo.
	-----	-----
Planta Baja	3,00 m.	2,50 m.
Planta Alta	---- m.	2,50 m.

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

C. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre.

La pendiente de los faldones se situará entre el 25% y el 47% .

11.1.9. CONDICIONES ESTÉTICAS.**A. Cubiertas.****A.1. Forma.**

Las soluciones de cubierta inclinada pueden ser las siguientes:

- A un agua.
- A dos aguas.
- A tres aguas.
- A cuatro aguas.
- Cualquiera de las anteriores con uno o dos piñones partidos (faldón más pequeño como remate del hastial).

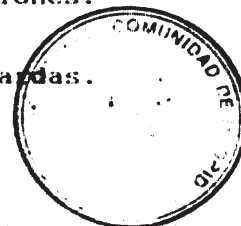
Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Salto de altura en los faldones.
- Cambio de pendiente en un mismo faldón. Mansardas.
- Dientes de sierra.
- Terrazas abiertas en cubierta o sobre ella.

A.2. Huecos.

Se permitirán huecos en cubierta para ventilación e iluminación siempre sobre el faldón y con la misma inclinación.

En los edificios de uso dotacional o terciario podrá abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta manteniendo la inclinación general de ésta, en una superficie como máximo de 1/3



-105-

del total de la cubrición.

La separación a la medianera o esquina será como mínimo de 1,25 m. en caso de huecos independientes, y podrá ser nula en caso de monteras de vidrio.

A.3. Aleros o cornisas.

A.3.1. Aleros sobre el hastial:

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

- Teja volada perpendicular al hastial.
- Piedra volada (piedra del lugar).
- Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la rípa donde apoya la última fila de tejas.

El vuelo máximo para hastiales sin faldón de remate de tejado será de 0,20 m.

El vuelo máximo para hastiales con faldón triangular superior podrá ser igual al permitido para los aleros de borde de faldón.

A.3.2. Aleros de borde de faldón:

Se prohíbe expresamente la formación de aleros por prolongación del forjado superior de la última planta.

Las soluciones para los aleros serán similares a las tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducirse pequeñas variaciones a estos modelos o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

Soluciones tradicionales:

- Canecillos de madera o prolongación de los pares.
- Piedra del lugar volada.
- Una o varias hiladas de teja árabe voladas.
- Con una o dos filas de ladrillos volados, intercaladas o no con filas de cobijas.

La dimensión máxima del alero de faldón será de 30 cm.

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



-106-

A.4. Materiales, textura y color.

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

El color de la teja será rojizo terroso natural procedente de la coción de la arcilla.

Se prohíben expresamente:

- Acabados con texturas brillantes.
- Fibrocemento y tela asfáltica.
- Teja de hormigón.

B. Fachadas.

B.1. Composición.

La composición general de fachadas y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.

La misma composición de fachada no podrá repetirse en dos fachadas consecutivas de un modo idéntico, aunque sí podrá proyectarse el mismo tipo de composición.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a estas, prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos.

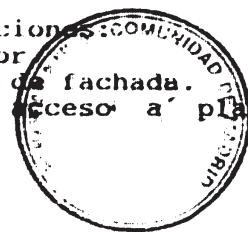
La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación triple macizo sobre hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Vuelo de la planta superior sobre la inferior.
- Terrazas retranqueadas respecto de la línea de fachada.
- Escaleras vistas al exterior, salvo las de acceso a planta baja.

B.2. Materiales, textura y color.

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



-107-

Los materiales permitidos serán los siguientes:

- Piedra del lugar vieja color terroso, colocada en mampostería tosca o concertada.
- Revocos en colores terrosos.

En caso de demolición de edificios antiguos de piedra del lugar, la nueva edificación se construirá aprovechando este material.

La colocación de la mampostería se realizará utilizando piezas de diversos tamaños y colocándolas de forma sensiblemente horizontal. Se recomienda el enruchado de la mampostería para que no se aprecien grandes llagas de cemento. Si esto ocurriera se mezclará con cal o cemento blanco y tierras rojizas para obtener los tonos tradicionales.

Las bajantes y canalones serán de cobre, cinc o chapa para pintar, prohibiéndose el fibrocemento y el p.v.c. en fachadas.

Las esquinas de las fachadas de piedra se harán al modo tradicional en "cremallera" alternando en cada fachada la mayor longitud de la piedra y seleccionando las piedras de mayor tamaño y dureza.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Ladrillo visto.
- Acabado a la tirolesa.
- Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.
- Bloque de hormigón visto sin tratar.
- Terrazo en fachada o zócalos.

C. Huecos.

C.1. Composición y forma.

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

La distancia del hueco a las medianeras será como mínimo de la mitad de la anchura del hueco.

Los huecos de los balcones serán, en todo caso, de proporción vertical. Cada balcón abarcará un sólo hueco. El vuelo máximo será según la situación de:

- En calles de menos de 4,00 m.....No se podrán formar balcones.
- En calles de 4,00 hasta 6,00 m.....0,40 m.
- Calles de más de 6,00 m.....0,45 m.

En el caso de

En el caso de

En el caso de

En el caso de

En el caso de



-108-

Excepcionalmente y como elemento singular podrá instalarse doble balcón sobre puerta o elemento significativos de la edificación.

La longitud de los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente del umbral del mismo, una dimensión menor o igual a 35 cm.

El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm. si es de fábrica o revoco, y de 10 cm. más el canto de la viga que lo sustente si se realiza en madera o metal. Quedan expresamente prohibidos los balcones formados por vuelo de forjado.

La altura mínima del elemento más bajo del balcón sobre la rasante de la calle o el terreno será de 2,50 m.

Las puertas de acceso a los edificios tendrá así mismo proporción vertical.

Las puertas de acceso a garajes o almacenes deberán componerse con el resto de huecos, no pudiendo superar los 3,00 m. de anchura.

Se prohíben las terrazas corridas, exteriores o retranqueadas respecto a la línea de fachada, los antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).

C.2. Dinteles y recercados de huecos.

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

- Con jambas enterizas, dintel y vierteaguas o peana.
- Con jambas partidas, dintel y vierteaguas o peana.
- Con dintel diferenciado únicamente.
- Con jambas y dintel.

C.3. Carpinterías.

Las carpinterías de los huecos de garaje podrán realizarse con cualquier sistema de apertura, siempre que no estorben a la vía pública en situaciones de abierta o semiabierta.

En los accesos a locales de usos públicos, las carpinterías se abatirán hacia el exterior, disponiéndose retranqueadas del muro de fachada de tal forma que no invadan en el barrido de apertura el espacio público de la calle o plaza.



-109-

Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.

Las carpinterías serán unitarias en todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de las existentes en el mismo, si éstas se adecúan a la presente norma. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y sólo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:50, con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, y el consentimiento expreso del resto de los propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse a lo presentado en estas Normas para las futuras transformaciones de todas las carpinterías.

C.4. Protecciones y rejas.

Serán de forma sencilla sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas.

C.5. Materiales, texturas y color de huecos, recercados, carpinterías y protecciones.

Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

1.- Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente acordes con el medio:

- Madera.

- Piedra del lugar, gneis o granito.

La solución constructiva con estos materiales abarcará toda las variaciones posibles de los mismos.

- De revoco, con resalte o sin él, formado con el mismo mortero de los paramentos.

2.- Carpinterías:

Los materiales, texturas y colores de las carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionales empleados en la zona, recomendándose la utilización de madera.

Se permiten todos los colores, siempre que sean unitarios en todo el edificio, o el cambio, en su caso, suponga bien la



BOCM
2014

En el

Bo. 2014

-110-

adaptación a la mayoría de la carpintería, bien el cambio de color en todos los huecos del edificio, o bien, si el resto de los huecos no se adaptan a la presente norma, otro color de los permitidos. En este último caso, se deberá aportar con la solicitud de licencia, documentación de aceptación expresa de todos los propietarios inquilinos del inmueble del color elegido para futuras transformaciones del resto de las carpinterías.

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

3.- Protecciones.

Los materiales, texturas y colores de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios para todo el edificio, quedando sujetos a las mismas especificaciones para su modificación expuestas en el apartado anterior.

Los materiales serán los tradicionales utilizados en la zona, o aquéllos otros que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige.

Los materiales de posible utilización serán los siguientes:

- Para barandillas, madera, hierro forjado o acero.
- Para rejas, hierro forjado o acero.
- Para persianas, enrollables de madera o p.v.c.
- Para contraventanas, de madera o acero estilo "mallorquín".

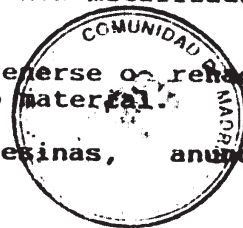
D. Cerramientos de muros y vallas.

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

A partir de 1 m. de construcción en la forma anteriormente indicada se podrá instalar elementos de madera o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el p.v.c. y los materiales plásticos o las terminaciones metalizadas o brillantes.

Las cercas existentes de piedra deberán mantenerse o renacerse de piedra. Las nuevas se realizarán en este mismo material.

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



[Faint handwritten signatures and text]

-111-

E.1. Toldos.

Los toldos podrán instalarse únicamente en los locales comerciales y en planta baja.

Únicamente se podrá instalar en calles en las que la anchura mínima entre alineaciones sea igual o superior a 6 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m., sin superar en ningún caso la anchura de la acera. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,00 m. y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3,00 m. de largo.

Se prohíben expresamente los siguientes supuestos:

- Los toldos de materiales plásticos y brillantes.
- Los toldos con nervaduras intermedias.

E.2. Marquesinas.

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetidos para cada hueco ni extendidos a lo largo de las fachadas. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 10 cm. La estructura será independiente de los forjados de la edificación, serán desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas o piedra del lugar.

E.3. Placas y otros.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán del plano de fachada más de 3 cm., se situarán sobre los huecos de la planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, como cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada e integrados en la misma.

E.4. Elementos sobre cubiertas.

Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos imprescindibles para el



-112-

funcionamiento normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados, tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc.

Las chimeneas deberán tener forma preferentemente troncopiramidal, construídas al modo tradicional, pudiendo utilizar revocos, enfoscados y pinturas en tonos terrosos. Se pueden intercalar hiladas de ladrillo visto tipo tejar de un solo tono rojo de arcilla natural. También se pueden utilizar tejas para su construcción.

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



-113-

11.2 ORDENANZA DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION TRADICIONAL.**11.2.1 DEFINICION.**

Comprende las zonas de edificación compacta del núcleo urbano tradicional, que dió lugar al núcleo.

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

La parcelación es por lo general muy regular y de pequeño tamaño. La edificación por regla general consta de una planta mas altillo o de dos mas altillo.

11.2.2 CONDICIONES DE USO.

El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar.

Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Industria, con una superficie máxima de 200 m2.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

11.2.3 UNIDAD EDIFICATORIA.

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

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

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



-114-

11.2.4 OBRAS PERMITIDAS.

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

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación en altura, hasta el límite de las condiciones de ordenación que se marcan en esta zona.
- Demolición parcial encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

Cuando no sea posible la aplicación de estos tipos de obras por tratarse de edificaciones ruinosas, se permitirá el tipo de obra de:

- Demolición total encaminada a la recuperación.

En este caso, la nueva edificación se realizará según las trazas de la edificación existente, y conforme a las referencias tipológicas y volumétricas preexistentes. Se reutilizarán los materiales de cubierta, rejeras y piedra preexistente.

La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de reestructuración que no afecten a la envolvente ni a la composición de los huecos, recuperación y demolición total o parcial encaminada a la recuperación, será, además de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar las transformaciones que se persiguen. Contendrá como mínimo:

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

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

- Acuerdo expreso de todos los propietarios e inquilinos de llevar a cabo la obra de forma conjunta.

-115-

- En ningún caso podrán realizarse estos tipos de obras en parte de la Unidad Edificatoria, esté esta segregada o no en unidades registrales distintas.

11.2.5 CONDICIONES DE LA PARCELA.

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

11.2.6 EDIFICABILIDAD.

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

- Ajuste en la altura de piso en aquellas plantas que no cuenten con una altura mínima de 2,30 m. y siempre que se permita en las condiciones de volumen establecidas para esta zona de ordenanza.

- Elevación de una planta sobre la baja, se se permite en las condiciones de volumen establecidas para esta zona de ordenanza y así se refleja en el plano.

11.2.7 CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.

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

11.2.8 CONDICIONES DE VOLUMEN.

A.- Altura de la edificación.

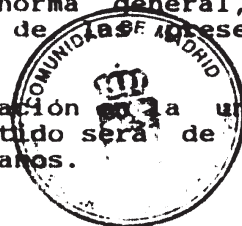
La altura de la edificación será como norma general, la existente en la fecha de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

Si se efectuase una ampliación o reestructuración de la unidad edificatoria completa, el número de plantas permitido será de dos, baja y primera. No se permiten sótanos ni semisótanos.

La altura deberá adaptarse:

- A la línea de cornisa dominante en el frente de la fachada según marca el plano.

- A la línea de cumbrera en que apoyarse para tapar medianeras o cuchillos vistos.



-116-

B.- Cubiertas.

Los tejados serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas, a excepción de aquellos edificios que tengan modificaciones o adiciones recientes que incumplan las condiciones descritas en la normativa de casco antiguo.

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

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

11.2.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.**A. Cubiertas.****A.1. Forma:**

La composición de la cubierta, se permita el incremento en altura o no, será la existente dado el espíritu de mantenimiento que preside esta zona de ordenanza.

En el caso de poderse efectuar actuaciones destinadas a incrementar el número de plantas o la altura de piso de las edificaciones, las cubiertas deberán mantenerse y reconstruirse con idéntica inclinación, morfología de aleros y materiales, en lo posible, que la primitiva.

En el caso de poderse construir una segunda planta elevando por tanto la cubrición de toda la unidad edificatoria, si ineludiblemente se necesitara puntualmente algún cambio en la longitud, pendiente, forma de los faldones de cubierta o cualquier otro aspecto que pudiera conllevar la elevación total del tejado, este cambio se realizará adaptándose, tanto al resto de la cubierta que permanezca invariable, como a las determinaciones que para las cubriciones se expresa en la Ordenanza de Casco Antiguo.

A.2. Aleros:

Los aleros serán los existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que no tengan modificaciones o adiciones recientes que incumplan las condiciones descritas en la normativa de Casco Antiguo.

-117-

En caso de que se efectúen obras de reestructuración o ampliación en altura, los aleros deberán reconstruirse del modo tradicional en el que se hallaban antes de la intervención.

A.3. Huecos:

Se atenderán a las condiciones que para los huecos de cubiertas se reseñan en las condiciones estéticas para la ordenanza de Casco Antiguo.

A.4. Materiales, textura y color.

Serán los existentes siempre que existan modificaciones o adiciones recientes que incumplan las condiciones descritas en la ordenanza de Casco Antiguo, debiendo en caso de reestructuración, ampliación en altura, ruina inminente, etc., utilizarse los mismos materiales de derribo completándolos en su caso con otros de idéntico material, textura y color.

B. Fachadas.

B.1. Tipología, forma traza y proporciones.

Dado el espíritu de conservación que preside esta zona de ordenanza, la tipología, forma, traza y proporciones de las fachadas serán las existentes exceptuando, en su caso, aquellos aspectos que se incluyen como Impactos Negativos de las presentes Normas.

En el caso de obras de reforma, reestructuración, etc. que, excepcionalmente, puedan suponer el derribo por ruina con objetivo de reconstrucción, las fachadas deberán restituirse con idéntica tipología, forma traza y proporción que la original.

Las ampliaciones de altura que en su caso se produzcan de acuerdo con la normativa se adecuarán en tipología, forma y traza a las del paramento existente (sea éste reconstrucción del original o no), pudiendo manifestarse además en el caso de edificios de una nueva segunda planta, algún elemento significativo principal que se corresponda con alguno preexistente en planta baja (balcón prominente sobre puerta, alero prominente, etc) o algún elemento aislado específico (horno, chimenea, etc.)

En cuanto a la proporción entre la altura de la planta baja y la alta, en el caso de incremento de altura en una planta, se mantendrán las especificaciones que se expresan para las alturas de la edificación del apartado 11.2.8 de las presentes Normas, no pudiendo en ningún caso ser superior la altura de la planta alta a la de la baja.



-118-

B.2 Materiales, textura y color.

Los materiales serán los existentes, siempre que no estén reseñados como Impactos Negativos, en cuyo caso, deberán corregirse con arreglo a las determinaciones que se expresa en estas Normas.

En el caso de obras en las que se puede producir una ruina y demolición con destino a la reconstrucción, el material de fachada será de piedra con las características que se expresan para los materiales de fachada en el apartado 11.1.9 .

En el caso de incremento de altura de piso o de planta, el material y textura de la fachada será el de la preexistente. El color de las mismas, en el caso del revoco, será dentro de la gama de los terrosos, pudiendo pigmentarse en tonos amarillentos, ocre o rojizos.

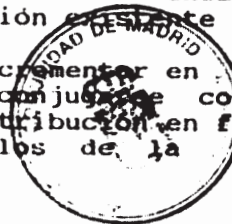
C. Huecos.**C.1 Composición de fachada.**

La forma y disposición de los huecos será la existente, siempre que cumplan las determinaciones que para estos se especifican en las condiciones estéticas para Casco Antiguo y no posean Impactos Negativos.

Si se efectuara una reforma en los huecos de fachada para acercarse a la proporción máxima permitida en la relación hueco-macizo, a efectos de lograr una mejor habitabilidad (3 a 1 a favor del macizo) los actuales huecos, si cumplen la normativa de nueva edificación, deberán mantenerse en el mismo lugar, tipología y forma existente pudiendo únicamente incrementar su superficie.

En el caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad, éstos deberán conjugarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existente .

De igual forma, en el caso de permitirse incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes, en cuanto a sus características, distribución en fachada y proporción, equilibrándose en superficie los de la planta inferior.

**C.2 Dinteles y recercados.**

Serán los existentes si cumplen las condiciones de la presente normativa para Casco Antiguo. En el caso de nuevos huecos o reforma de los mismos por incremento de altura de la edificación o de superficie o número de huecos, deberán conjugarse con los existentes con idénticas características.

-119-

C.3 Carpinterías.

Serán las existentes si cumplen la normativa de Casco Antiquo y no están incluidas en las fichas de eliminación de impactos negativos.

En el caso de reforma de huecos o incremento de los mismos, las nuevas carpinterías, serán idénticas a las existentes o a las primitivas y se atenderán en cualquier caso a las especificaciones expresadas para los mismos en las ordenanzas estéticas de Nueva Edificación.

En cualquier caso, las carpinterías deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiéndose alterar en parte del mismo.

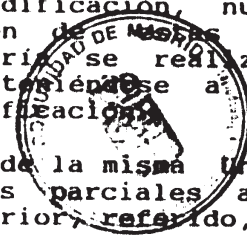
Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo si éstos se adecúan a la presente normativa estética. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y sólo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso del resto de los propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse al modelo presentado para la sustitución, en su caso, del resto de las carpinterías exteriores de la Unidad Edificatoria.

C.4 Protecciones y rejería.

Las protecciones y rejeras de los huecos serán los existentes, siempre que cumplan las especificaciones que para éstas se expresan en las ordenanzas estéticas de Casco Antiquo y no estén incluidas en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de estas Normas.

En el caso de incremento de plantas en la edificación, nuevas aperturas de huecos permitidas, o sustitución de huecos por eliminación de impactos, las protecciones y rejeras se realizarán iguales a las existentes o, en su caso, ateniéndose a las determinaciones de estas Normas para la Nueva Edificación.

En cualquier caso, estarán acordes todas las de la misma Unidad Edificatoria, ateniéndose para las sustituciones parciales a lo prescrito en el último párrafo del apartado anterior, referido, en este caso, a las protecciones y rejeras.



-120-

C.5 Materiales, textura, color de huecos, recercados, carpinterías y protecciones.

Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que cumplan las especificaciones que para ellos se describen en las ordenanzas estéticas de Casco Antiguo.

En el caso de reformas, los materiales empleados en la sustitución serán idénticos a los de la mayoría de la Unidad Edificatoria dentro de los que estén acordes con la presente Normativa. Si no estuviesen acordes con estas determinaciones, tanto el material como el color que se presente en la reforma, deberá ser el que se adopte para todos los huecos del edificio teniendo que ser aceptado por todos los propietarios inquilinos de la unidad edificatoria para futuras reformas en el documento de solicitud de licencia para la modificación de los mismos.

D. Cerramiento de muros y vallas.

Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que cumplan la normativa de nueva edificación y no posean impacto negativos.

Será obligatoria la recuperación, reconstrucción, mantenimiento y completamiento de las vallas de piedra al modo tradicional.

El resto de los casos se atenderán a las especificaciones de las ordenanzas estéticas para la nueva edificación.

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

Se atenderán a las especificaciones que para ellos se expresan en las ordenanzas estéticas de casco antiguo, art. 11.1.9.



-121-

11.3. ORDENANZA DE TRANSICION DE CASCO.**11.3.1. DEFINICION**

Comprende los bordes del casco urbano que completan el núcleo tradicional. Está compuesto por suelos vacantes edificables que forman el remate del núcleo, y suelos edificados cuya edificación no forma parte de las tipologías tradicionales del núcleo.

El objetivo prioritario de las Normas en esta zona es el control del remate y completamiento del núcleo, armonizando con las características morfológicas y topológicas del medio físico en que se asienta, y sirviendo de puente de unión y solución de continuidad con los nuevos desarrollos en ordenanza de Ensanche.

11.3.2. CONDICIONES DE USO

El uso principal será el RESIDENCIAL.

Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Industria.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

11.3.3. RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELACION

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

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

11.3.4. OBRAS PERMITIDAS

Se permiten todos los tipos de obras.

La concesión de licencia para cualquier tipo de obra queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el artículo 4.4. en su apartado 4.4.4. Eliminación de Impactos Negativos, al objeto de eliminar o atenuar los impactos negativos que existan en las edificaciones sobre las que se actúa.

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



-122-

completamiento de la edificación.

11.3.5. CONDICIONES DE LA PARCELA

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

1.- A efectos de segregaciones o agregaciones de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

superficie mínima	150 m ²
frente mínimo	6 m

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

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

11.3.6. EDIFICABILIDAD

1.- Fondo máximo edificable: 12 m.

2.- Ocupación sobre parcela: 75 %.

En parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de estas Normas y cuya superficie sea inferior a 100 m², la ocupación podrá ser del 100%.

3.- Edificabilidad: 1,00 m²/m²

En parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de estas Normas y cuya superficie sea inferior a 100 m², la edificabilidad podrá alcanzar hasta 100 m², siempre que respeten el resto de condiciones de posición y volumen.

11.3.7. CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

Las edificaciones podrán situarse ocupando todo el frente a vía pública o espacio libre según la alineación oficial, entre los dos linderos laterales o medianeras (en manzana cerrada), o separarse de alguno de los linderos o alineación.

A. Retranqueos.

1.- Caso de producirse retranqueo de la alineación oficial o



-123-

frente a vía pública, se realizará en la totalidad del frente de parcela y no será inferior a 2m.

2.- La edificación deberá retranquearse, en todo caso, del lindero medianero con otra edificación existente incluida en la ordenanza de conservación de la edificación tradicional, cuando ésta última cuente con huecos en el muro correspondiente. El retranqueo mínimo será de 2m.

3.- La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos laterales en alguno de los siguientes casos:

- Que en dicho lindero exista ya una pared medianera.
- Con acuerdo notarial entre los propietarios que garantice que ambos se adosarán a dicho lindero.

El retranqueo mínimo a los linderos a que no se adose la edificación será de 2 m.

B. Espacio libre de parcela

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

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

11.3.8. CONDICIONES DE VOLUMEN

A. Altura de la edificación.

La altura permitida, en número de plantas, es de dos.

La altura máxima permitida, en metros, medida en el punto de rasante inferior de la fachada será de 6,5 m.

En caso de desniveles mayores de 1 m., entre la cota más alta y la más baja del terreno ocupado por la edificación, la altura de la edificación en metros, medida en el punto del terreno de cota más baja podrá superar en un máximo de 0,50 m. a la anteriormente especificada.

En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas en la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y color que los preescritos en el artículo 11.3.9 para las fachadas.



-124-

B. Altura de piso.

Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo.
	-----	-----
Planta Baja	3,00 m.	2,50 m.
Planta Alta	---- m.	2,50 m.

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

C. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre.

La pendiente de los faldones se situará entre el 25% y el 47% .

11.3.9. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Serán de aplicación las condiciones estéticas del Casco Antiguo, art. 11.1.9.

-125-

11.4 ORDENANZA DE ENSANCHE.**11.4.1 DEFINICION.**

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

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

11.4.2 AMBITO DE APLICACION.

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación.

Se distinguen cinco grados en función del tamaño de la parcela mínima y la forma de la ocupación.

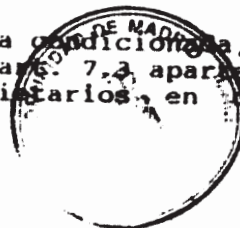
- E.1. Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 250 m.
 - E.2. Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 350 m.
 - E.3. Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 500 m.
 - E.4. Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 1.000 m.
 - E.5. Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 500 m.
- A efectos de segregación la parcela mínima en el grado E.5 es de 2.000 m².

11.4.3 TIPOS DE ACTUACION.

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

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

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



-126-

11.4.4. CONDICIONES DE PARCELA.**Parcela mínima.**

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

Segregaciones y agregaciones.

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

SUPERFICIES MINIMA

E.1 =	250 M2.
E.2 =	350 M2.
E.3 =	500 M2.
E.4 =	1.000 M2.
E.5 =	2.000 M2.

FRENTE MINIMO

E.1 =	10 M.
E.2 =	12 M.
E.3 =	14 M.
E.4 =	18 M.
E.5 =	20 M.

En parcelas de forma trapezoidal o irregular este frente mínimo podrá reducirse en un 40 %, siempre que la forma de la parcela sea tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual al frente mínimo fijado en la tabla.

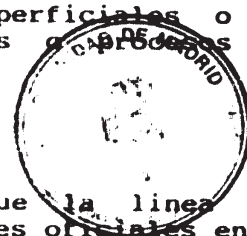
2.- No se permiten nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público,.

3.- Ninguna parcela de las existentes segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será no edificable por causas de sus dimensiones superficiales o de frente, incluso las parcelas afectadas por cesiones o procesos de reparcelación.

11.4.5 CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.

La edificación será aislada, es decir que la línea de edificación se separará de las lindes y alineaciones oficiales en la distancia mínima que marcan los retranqueos definidos a continuación.

Excepcionalmente, y sólo mediante acuerdo notarial entre los propietarios, ambos podrán adosarse a uno de los linderos comunes. También podrá adosarse la edificación a uno de los linderos si existiera en el una medianería de una edificación anterior a la aprobación de estas Normas.



-127-

Retranqueos mínimos:

	a alineación oficial	al resto de linderos
	-----	-----
E.1	2,0 m	2,0 m
E.2	2,5 m	2,0 m
E.3	2,5 m	2,5 m
E.4	6,0 m	4,0 m
E.5	2,5 m	2,5 m

11.4.6. CONDICIONES DE VOLUMEN**Ocupación**

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de:

E.1 =	40 ‰
E.2 =	35 ‰
E.3 =	30 ‰
E.4 =	20 ‰
E.5 =	30 ‰

Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de:

E.1 =	0,60 m ² /m ²
E.2 =	0,50 m ² /m ²
E.3 =	0,40 m ² /m ²
E.4 =	0,25 m ² /m ²
E.5 =	0,40 m ² /m ²

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

En parcelas que por aplicación del art. 11.4.4. punto 3 de esta Normativa resulten menores que la mínima y en las que las condiciones de ocupación y edificabilidad den una superficie edificable menor de 100 m²., se tomarán las siguientes condiciones:

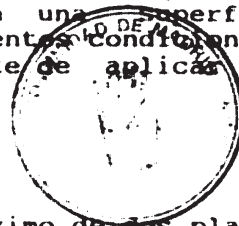
. Ocupación: el total de la parcela resultante de aplicar los retranqueos mínimos.

. Edificabilidad: 100 m².

Altura de la edificación

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,5 m a la parte inferior del alero de cubierta, para todas las zonas de ensanche.

En caso de desniveles mayores de 1 m., entre la cota más alta y



-128-

la más baja del terreno ocupada por la edificación, la altura de la edificación en metros, medida en el punto del terreno de cota más baja podrá superar en un máximo de 0,50 m.

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permitirán movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

Altura libre de pisos

Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo.
	-----	-----
Planta Baja	3,00 m.	2,50 m.
Planta Alta	---- m.	2,50 m.

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

C. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.

La pendiente de los faldones se situará entre el 25% y el 47% .

Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc... Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el color de la edificación.

11.4.7. CONDICIONES DE USO

El uso principal será el RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Industria.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

Se prohíbe expresamente el aparcamiento en edificio exclusivo.



-129-

11.4.8. CONDICIONES ESTÉTICAS**Cubiertas**

Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones, ni interrupciones que den lugar a terrazas.

El alero tendrá un vuelo máximo de 60 cm.

La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.

Se permitirán huecos de iluminación en cubierta enrasados con ésta.

Fachadas

Los materiales permitidos serán los siguientes:

- Piedra del lugar colocada en mampostería tosca o concertada.
- Piedra del lugar en despiece regular.
- Revocos en colores terrosos.
- Revocos pintados en los colores usuales en la zona.

Se permiten cuerpos volados.

La composición de huecos será libre.

Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno. Se prohíben expresamente el aluminio anodizado en su color o bronce.

Cerramientos de parcela.

Tendrá una altura máxima de 1,80 m. La base, en un mínimo de 0,50 m, será de fábrica, con unas condiciones similares a las de las fachadas.



15 JUL 1996

-130-

15 JUL 1996

11.5. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS**11.5.1 DEFINICION.**

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

Estos ámbitos se encuentran, bien incluidos en cada una de las zonas de ordenanza dotados o no de unas condiciones específicas complementarias, bien en el caso de algunas dotaciones existentes en la entrada en vigor de estas Normas, con unas condiciones propias exigidas por razón de su uso o situación.

El objetivo prioritario de estas Normas es el establecimiento para estos usos de unas condiciones de ordenanza que los hagan posibles, a la vez que sean integrados y coherentes con el medio urbano que lo circundan.

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

11.5.2 AMBITO DE APLICACION.

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación.

Se distinguen las siguientes clases:

. EDUCATIVO (ED). Dotaciones destinadas a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

. CULTURAL Y OCIO (CU). Destinadas a la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, centros culturales...), y al fomento del ocio y el recreo de las personas.

. ASISTENCIAL SANITARIO (AS). Prestación de asistencia médica (ambulatorios, consultas ...) y asistencia no específicamente sanitaria a través de servicios sociales (residencias de ancianos ...).

. DEPORTIVO (DP). Instalaciones dedicadas a la práctica del deporte.

. RELIGIOSO (RE). Instalaciones para la celebración de los cultos de las diferentes religiones.

. ADMINISTRATIVO (AD). Dotaciones destinadas a las tareas de gestión de los asuntos públicos en sus distintos niveles.

. TURISTICO (TU). Dotaciones destinadas al fomento del turismo. Exclusivamente de titularidad pública.

. OTROS SERVICIOS URBANOS (SU). Destinados a servicios de



-131-

limpieza, protección de los ciudadanos, cementerios, infraestructuras...

11.5.3. CONDICIONES DE PARCELA.

Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima, a efectos de segregación de 75 m²., para todas las categorías.

11.5.4 CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.

Retranqueos mínimos:

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (DP). Se fija un retranqueo mínimo a todos los linderos de 4,00 m.

EQUIPAMIENTO TURISTICO (TU). Se fija un retranqueo mínimo a todos los linderos de 2,50 m.

RESTO DE EQUIPAMIENTOS. En lindero con vía pública la edificación podrá situarse en la alineación oficial. En caso de retranquearse la separación no será inferior a 2,00 m. El resto de linderos el retranqueo mínimo será 2,00 m.

11.5.5. CONDICIONES DE VOLUMEN

Ocupación:

La ocupación máxima de parcela no podrá exceder de:

- . Equipamiento Deportivo: 20 %
- . Asistencial-Sanitario: 30 %
- . Turístico: 75 %
- . Resto de Equipamiento: 75 %

Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de:

- . Equipamiento Deportivo: 0,2 m²/m²
- . Asistencial-Sanitario: 0,40 m²/m²
- . Turístico: 1 m²/m²
- . Resto de Equipamiento: 1 m²/m²

Altura de la edificación:

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,5 m a la parte inferior del alero de cubierta, para todas las clases de equipamiento.



-132-

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

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permitirán movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

En casos particulares en los que la propia naturaleza del uso requiera mayor altura (p.e. torre de la iglesia) podrá autorizarse previo informe favorable del organismo competente de la CAM.

11.5.6. CONDICIONES DE USO

El uso principal será el de EQUIPAMIENTO, en la clase que para cada caso señala el plano de calificación del suelo.

Los usos complementarios podrán ser:

- Otras dotaciones complementarias del principal.
- Residencial en vivienda de propiedad pública ligadas funcionalmente al uso principal.
- Comercio en pequeños establecimientos (<150 m²) ligados funcionalmente al uso principal.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

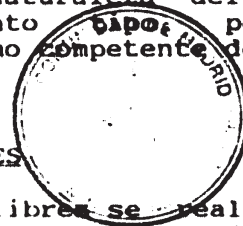
11.5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de aplicación las condiciones estéticas definidas en el art.11.4.6 de esta normativa, salvo para los equipamientos situados en el Casco Antiguo del núcleo que cumplirán las condiciones del art.11.1.9.

En casos particulares en los que la propia naturaleza del uso requiera soluciones constructivas de distinto tipo, podrán autorizarse previo informe favorable del organismo competente de la CAM.

11.6. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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



-133-

12. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

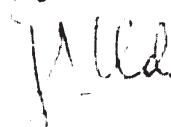
Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, son las que se determinan en las fichas adjuntas a este articulado.

En dichas fichas se indica el sistema de Actuación elegido para cada una de ellas. En todo caso, y de acuerdo con el art. 149 de la Ley del Suelo, cuando se hubiere fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, la Administración podrá proceder a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

Podrá modificarse la delimitación de Unidades de Ejecución por el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento que señala el art. 146 de la Ley del Suelo.

Agotado el plazo de vigencia de estas Normas, podrán desclasificarse en la revisión de las mismas aquellas Unidades que no hayan sido desarrolladas de acuerdo con los sistemas y condiciones fijados.

15 JUL 1996



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**EL BERRUECO****UNIDADES DE EJECUCION**

denominación: **UE-1 PRADERA DEL AMOR**
 zona de ordenanza: **E4 (parcela de 1.000 m2)**

superficie bruta m2	red viaria	superficie de cesión (m2) espacios libres	esp.libres infraestruct	TOTAL	superficie neta m2
476.899	58.944		500	59.444 E4	417.455

número máximo de viviendas: **267**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,22**

15 JUL 1996

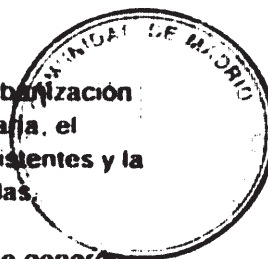
sistema de actuación: **Cooperación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización (*)**

compromisos: **Cesión de viales y zonas verdes**
Urbanización
Cesión al Ayuntamiento del 15%
del aprovechamiento

(*) condiciones: **En el desarrollo del Proyecto de Urbanización**
se priorizará, en el trazado de red viaria, el
mantenimiento de cerramientos existentes y la
menor afección a parcelas edificadas.

No se permitirán segregaciones que generen
parcelas cuyo frente de a calles de ancho
menor que 6 m.

plazos:



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**EL BERRUECO****UNIDADES DE EJECUCION**

denominación: **UE-2 CEMENTERIO**
 zona de ordenanza: **E2 (parcela de 350 m2)**

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)			TOTAL		superficie neta m2
	red viaria	espacios libres	equipam.			
25.440	5.947	1.293		7.240	E2	18.200

número máximo de viviendas: **47**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,36**

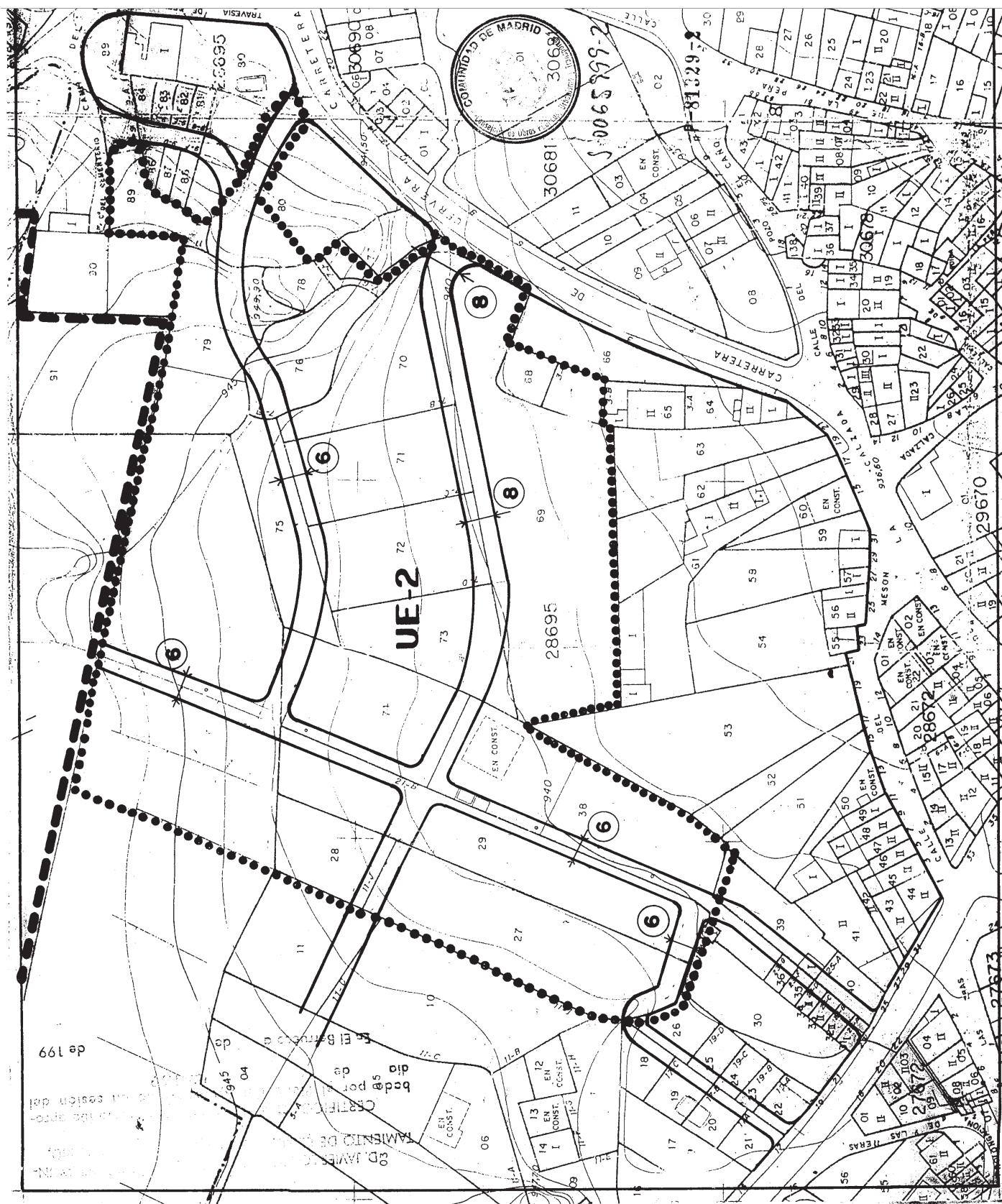
15 JUL 1996



sistema de actuación: **Compensación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Cesión de viales y zonas verdes**
Urbanización
Cesión al Ayuntamiento del 15%
del aprovechamiento

plazos: **DOCE (12) meses desde la aprobación definitiva de las NNSS**
para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

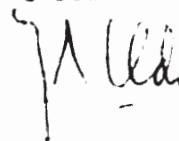
UNIDADES DE EJECUCION

denominación: **UE-3 LAS ERAS**
 zona de ordenanza: **E3 (parcela de 500 m2)**

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)			TOTAL	E3	superficie neta m2
	red viaria	espacios libres	equipam.			
21.565	3.417			3.417		18.148

número máximo de viviendas: **29**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,34**

15 JUL 1996

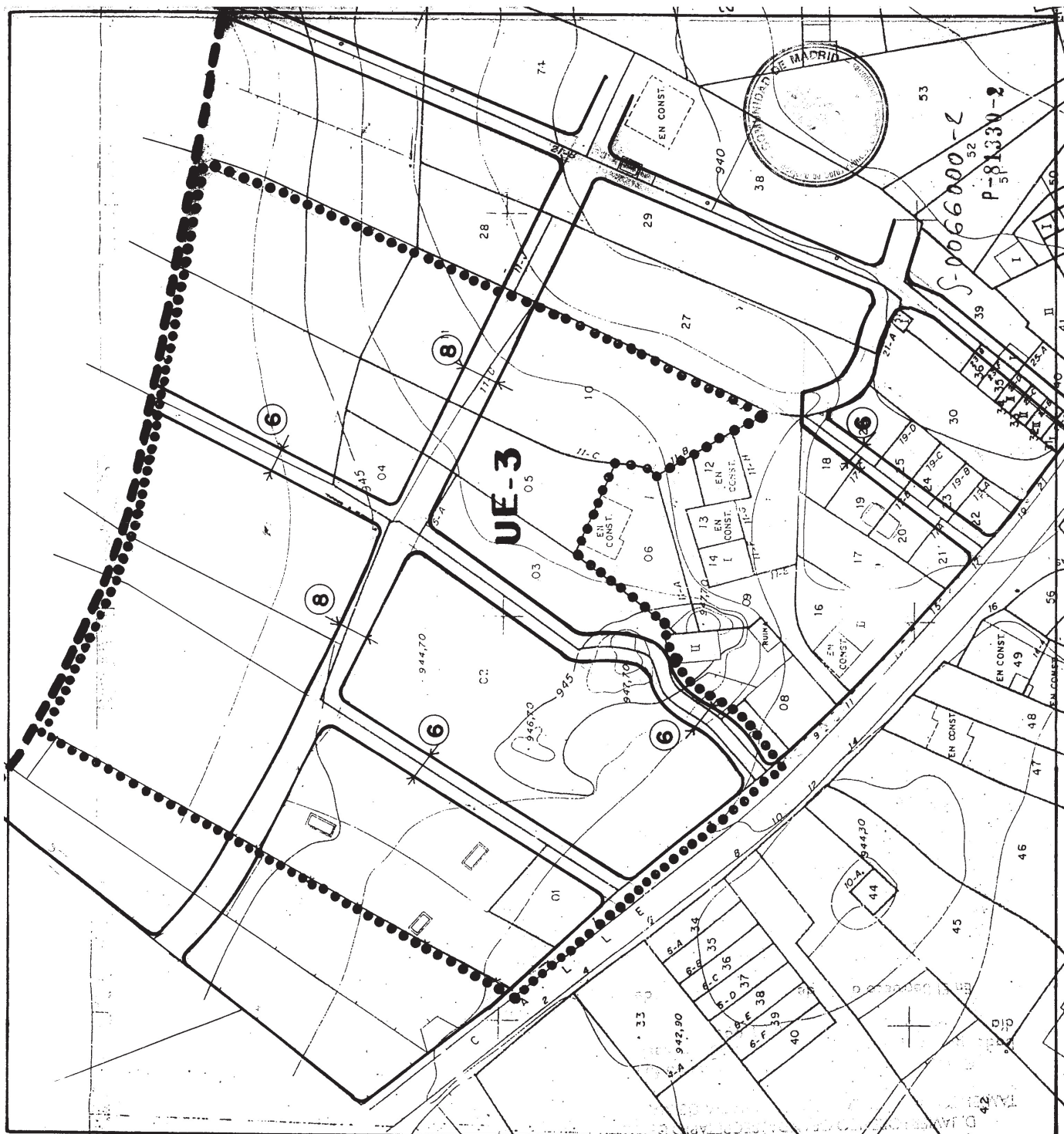


sistema de actuación: **Compensación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Cesión de viales
 Urbanización
 Cesión al Ayuntamiento del 15%
 del aprovechamiento**



plazos: **DOCE (12) meses desde la aprobación definitiva de las NNSS
 para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.**



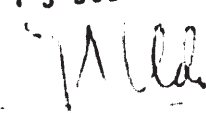
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**EL BERRUECO****UNIDADES DE EJECUCION**

denominación: **UE-4 LAS ERAS**
 zona de ordenanza: **E3** (parcela de 500 m2)

superficie bruta m2	red viaria	superficie de cesión (m2)		TOTAL		superficie neta m2
		espacios libres	equipam.			
20.654	3.328			3.328	E3	17.326

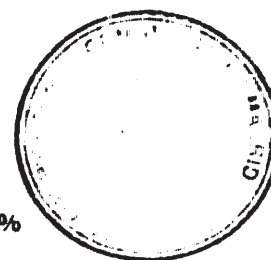
número máximo de viviendas: **31**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,33**

15 JUL 1996

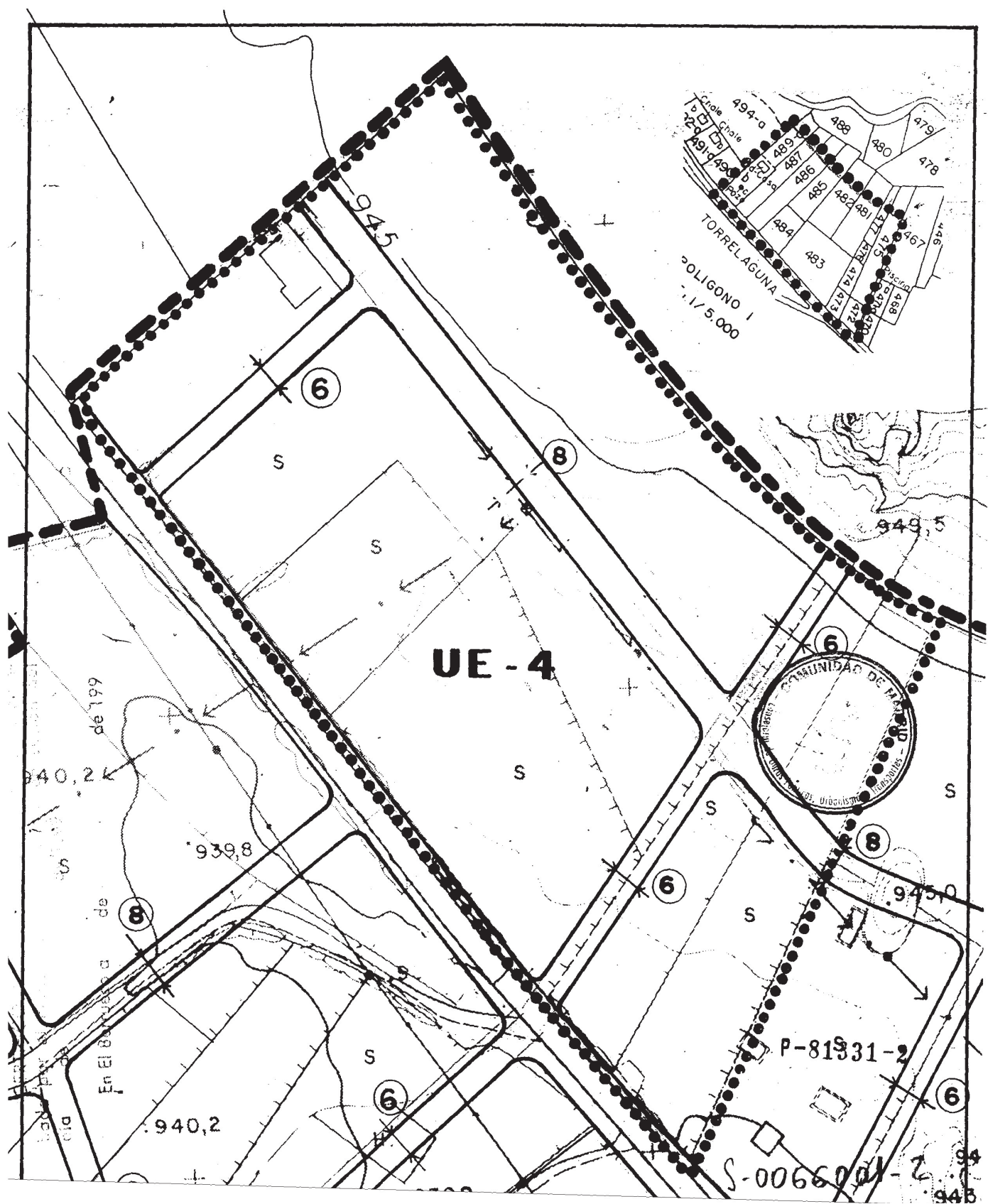


sistema de actuación: **Compensación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Cesión de viales**
Urbanización
Cesión al Ayuntamiento del 15%
del aprovechamiento



plazos:



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**EL BERRUECO****UNIDADES DE EJECUCION**

denominación: **UE-5 LAS ERAS**
 zona de ordenanza: **E3 (parcela de 500 m2)**

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)				TOTAL		superficie neta m2
	red viaria	espacios libres	equipam.				
41.970	7.040				7.040	E3	34.930

número máximo de viviendas: **54**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,33**

15 JUL 1996

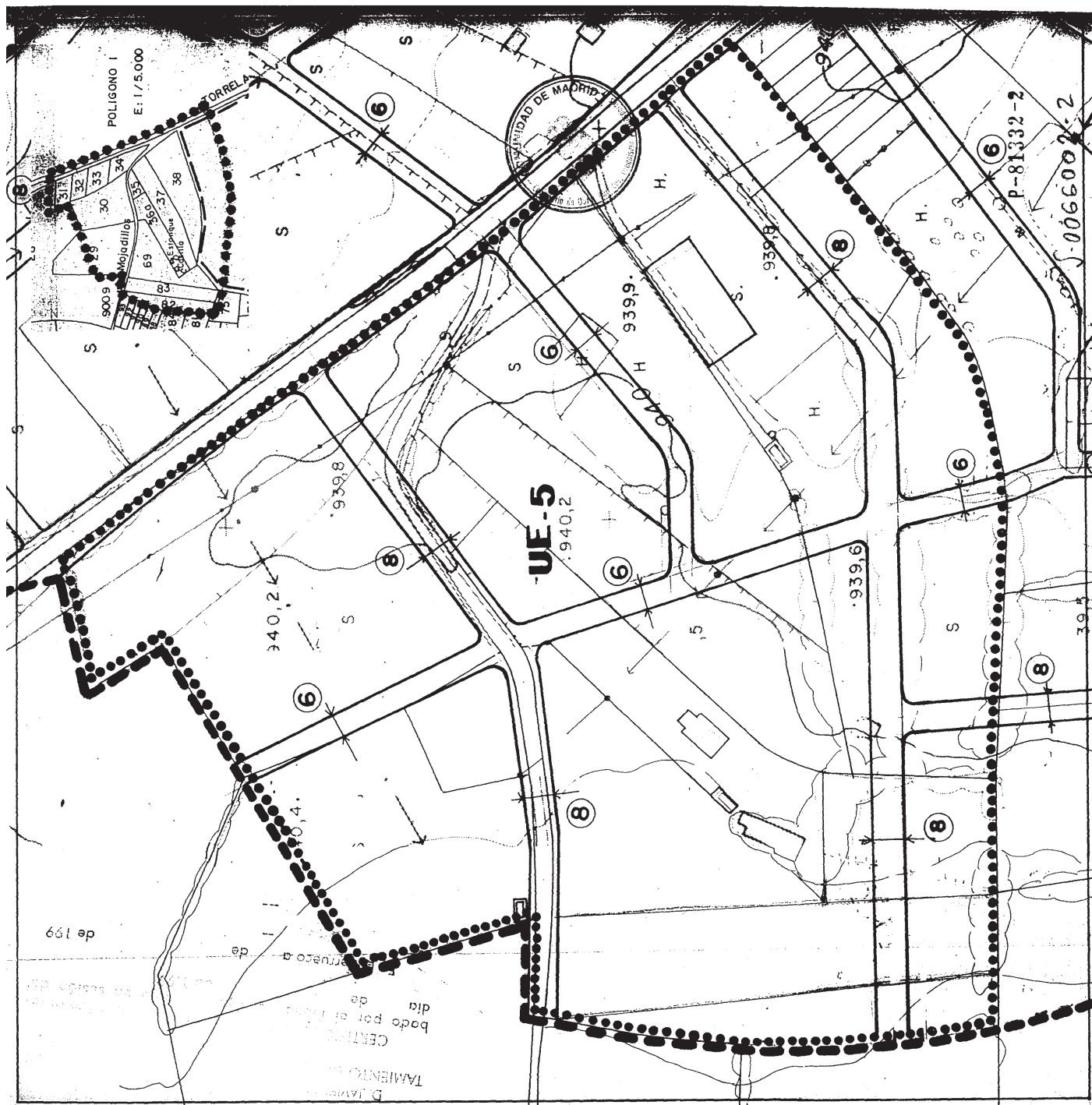


sistema de actuación: **Compensación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Cesión de viales**
Urbanización
Cesión al Ayuntamiento del 15%
del aprovechamiento



plazos:



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

UNIDADES DE EJECUCION

denominación: **UE-6 LAS ERAS**
 zona de ordenanza: **E3** (parcela de 500 m2)

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)			TOTAL		superficie neta m2
	red viaria	espacios libres	equipam.			
15.292	2.401			2.401	E3	12.891

número máximo de viviendas: **21**
 aprovechamiento bruto (m2/m2) **0,34**

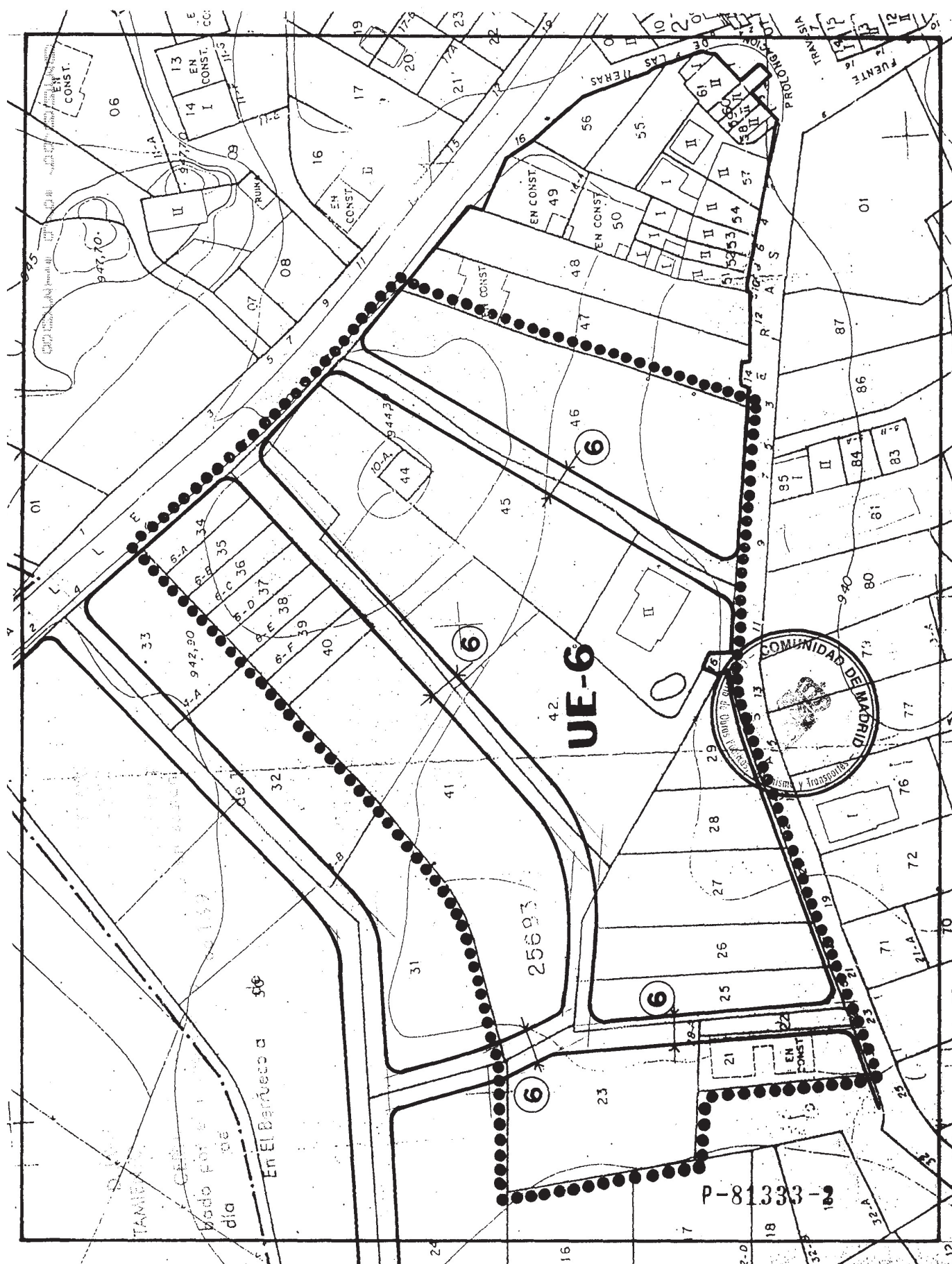
15 JUL 1996

sistema de actuación: **Compensación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Cesión de viales**
Urbanización
Cesión al Ayuntamiento del 15%
del aprovechamiento



plazos: **DOCE (12) meses desde la aprobación definitiva de las NNSS**
para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
UNIDADES DE EJECUCION

denominación: **UE-7 LAS ERAS**
 zona de ordenanza: **E3** (parcela de 500 m2)

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)			TOTAL		superficie neta m2
	red viaria	espacios libres	equipam.			
12.830	1.900		100	2 000	E3	10.830

número máximo de viviendas: **17**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,34**

15 JUL 1996

sistema de actuación:
 instrumentos de ejecución:

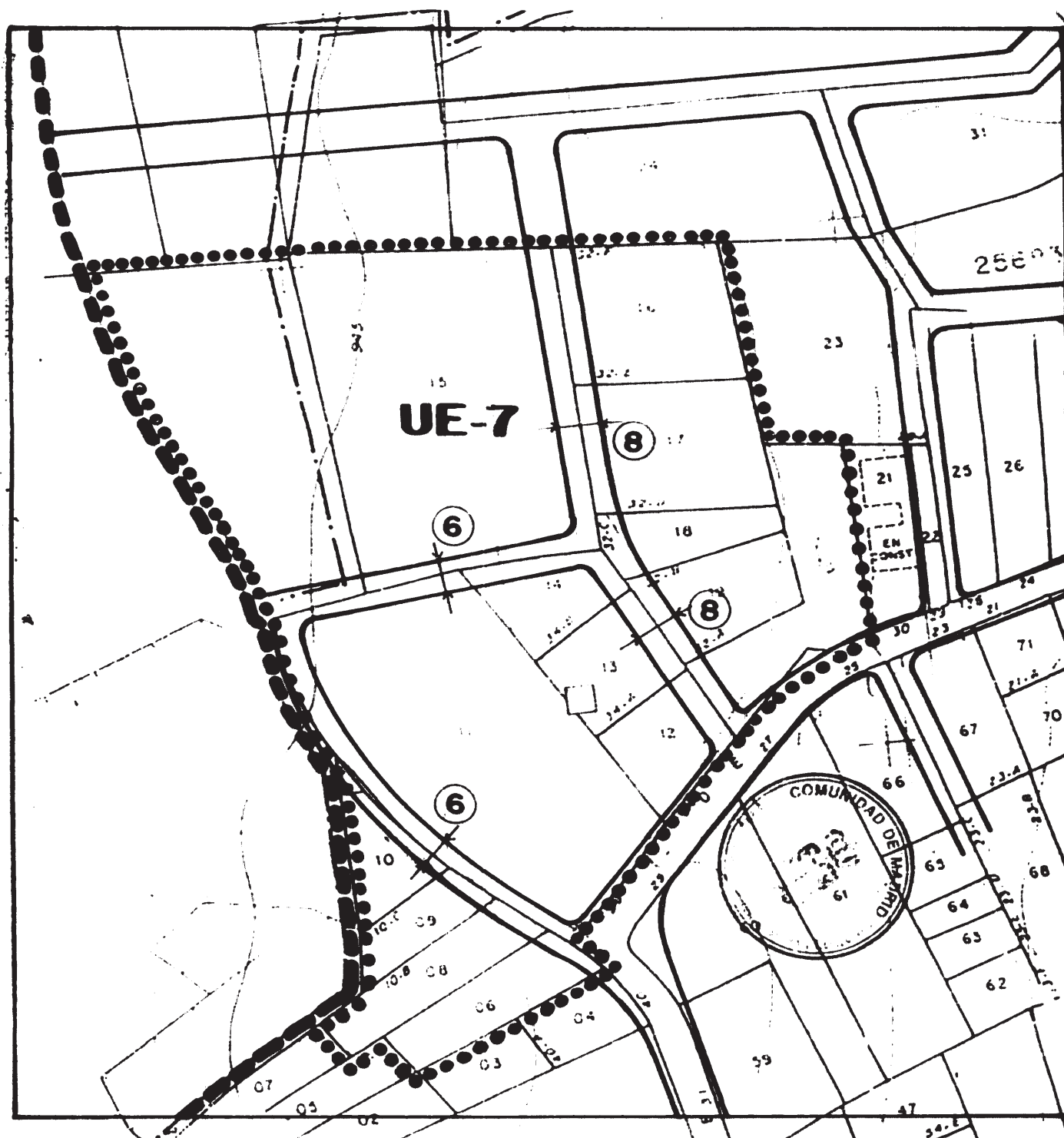
Compensación
 Proyecto de Urbanización

compromisos:

Cesión de viales
 Urbanización
 Cesión al Ayuntamiento del 15%
 del aprovechamiento
 Cesión de 100 m2 de superficie ocupada por
 el depósito existente y solución de su acceso
 (o traslado a vía pública de nuevo trazado).



plazos: **DOCE (12) meses desde la aprobación definitiva de las NNSS
 para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.**



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**EL BERRUECO****UNIDADES DE EJECUCION**

denominación: **UE-8 LAS ERAS**
 zona de ordenanza: **E3** (parcela de 500 m2)

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)			TOTAL	superficie neta m2
	red viaaria	espacios libres	equipam.		
11.175	1.875			1.875 E3	9.300

número máximo de viviendas: **14**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,33**

15 JUL 1996

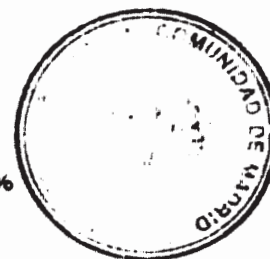


sistema de actuación:
 instrumentos de ejecución:

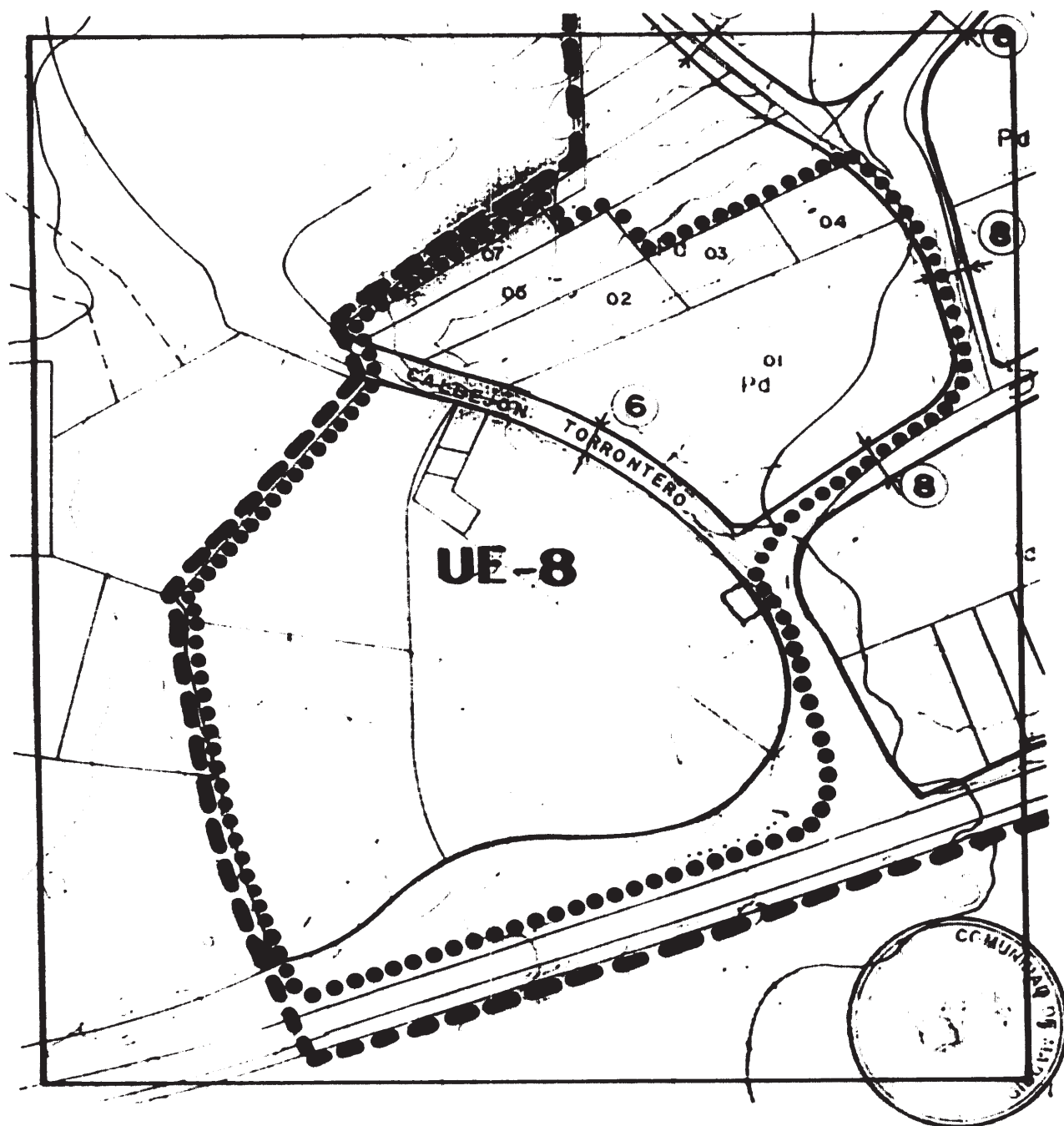
Compensación
 Proyecto de Urbanización

compromisos:

Cesión de viales
 Urbanización
 Cesión al Ayuntamiento del 15%
 del aprovechamiento



plazos:



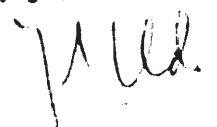
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**EL BERRUECO****UNIDADES DE EJECUCION**

denominación: **UE-9 LAS ERAS**
 zona de ordenanza: **E2** (parcela de 350 m2)

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)			TOTAL		superficie neta m2
	red viaria	espacios libres	equipam.			
43.601	7.151			7.151	E2	36.450

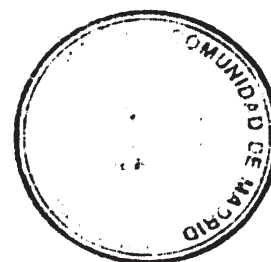
número máximo de viviendas: **90**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,42**

15 JUL 1996



sistema de actuación: **Cooperación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Cesión de viales**
Urbanización
Cesión al Ayuntamiento del 15%
del aprovechamiento



plazos: **DOCE (12) meses desde la aprobación definitiva de las NNSS**
para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.



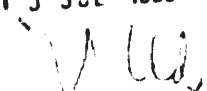
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
UNIDADES DE EJECUCION

denominación: **UE-10 EL EGIO**
 zona de ordenanza: **E2** (parcela de 350 m2)

superficie bruta m2	red viaria	superficie de cesión (m2)		TOTAL		superficie neta m2
		espacios libres	equipam.			
12.110	2.251			2.251	E2	9.859

número máximo de viviendas: **24**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,40**

15 JUL 1996



sistema de actuación:
 instrumentos de ejecución:

Compensación
 Proyecto de Urbanización

compromisos:

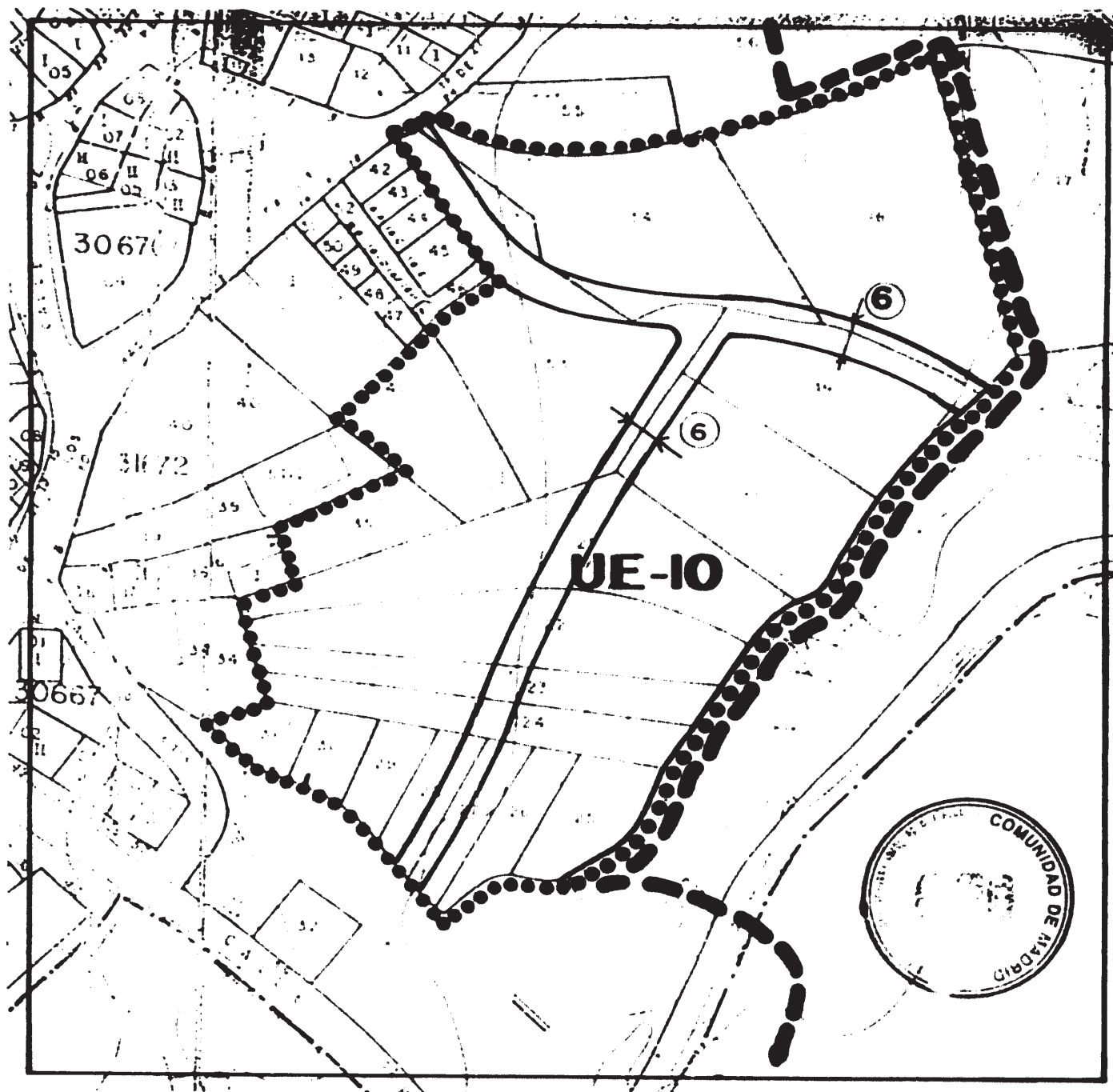
Cesión de viales
 Urbanización
 Cesión al Ayuntamiento del 15%
 del aprovechamiento



condiciones:

Se mantendrá la parcelación existente
 y los cerramientos actuales.
 Se permiten agregaciones de fincas.
 Se mantendrá el arbolado existente.

plazos:



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

UNIDADES DE EJECUCION

denominación: **UE-11 PEÑA AGUILA**
 zona de ordenanza: **E5** (parcela de 500 m2)
 (2 000 M2 a efectos de segregación)

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)			TOTAL		superficie neta m2
	red viaria	espacios libres	equipam.			
32.760	3.127			3.127	E5	29.633

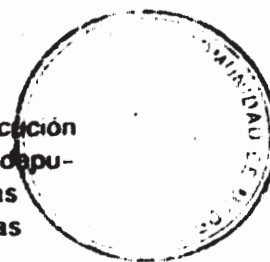
número máximo de viviendas: **27**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,36**

15 JUL 1556

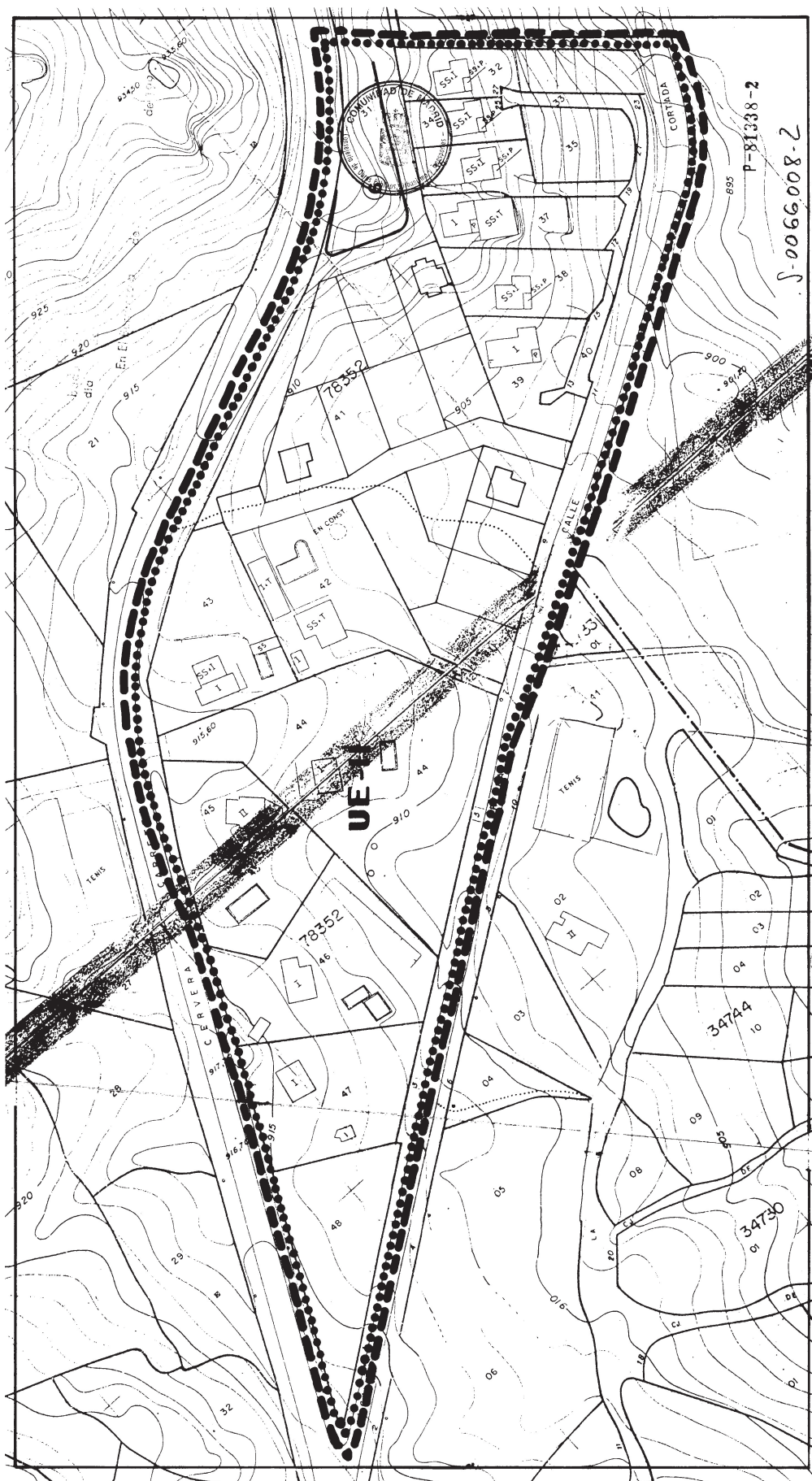


sistema de actuación: **Compensación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Completamiento de la urbanización: ejecución de un colector de saneamiento hasta la depuradora municipal, con servicio a todas las parcelas de la UE-11. Terminación de las calles interiores.**



plazos: **DOCE (12) desde la aprobación definitiva de las NNSS para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.**



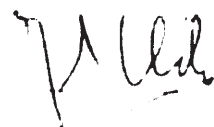
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
UNIDADES DE EJECUCION

denominación: **UE-12 CALLE REAL**
 zona de ordenanza: **TC** (parcela de 150 m²)

superficie bruta m ²	superficie de cesión (m ²)			TOTAL		superficie neta m ²
	red viaria	espacios libres	equipam.			
1.363	306			306	TC	1.057

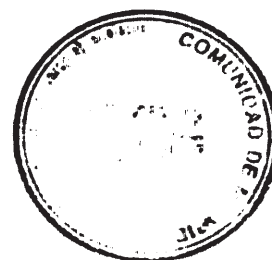
número máximo de viviendas: **9**
 aprovechamiento bruto (m²/m²): **0,77**

15 JUL 1996

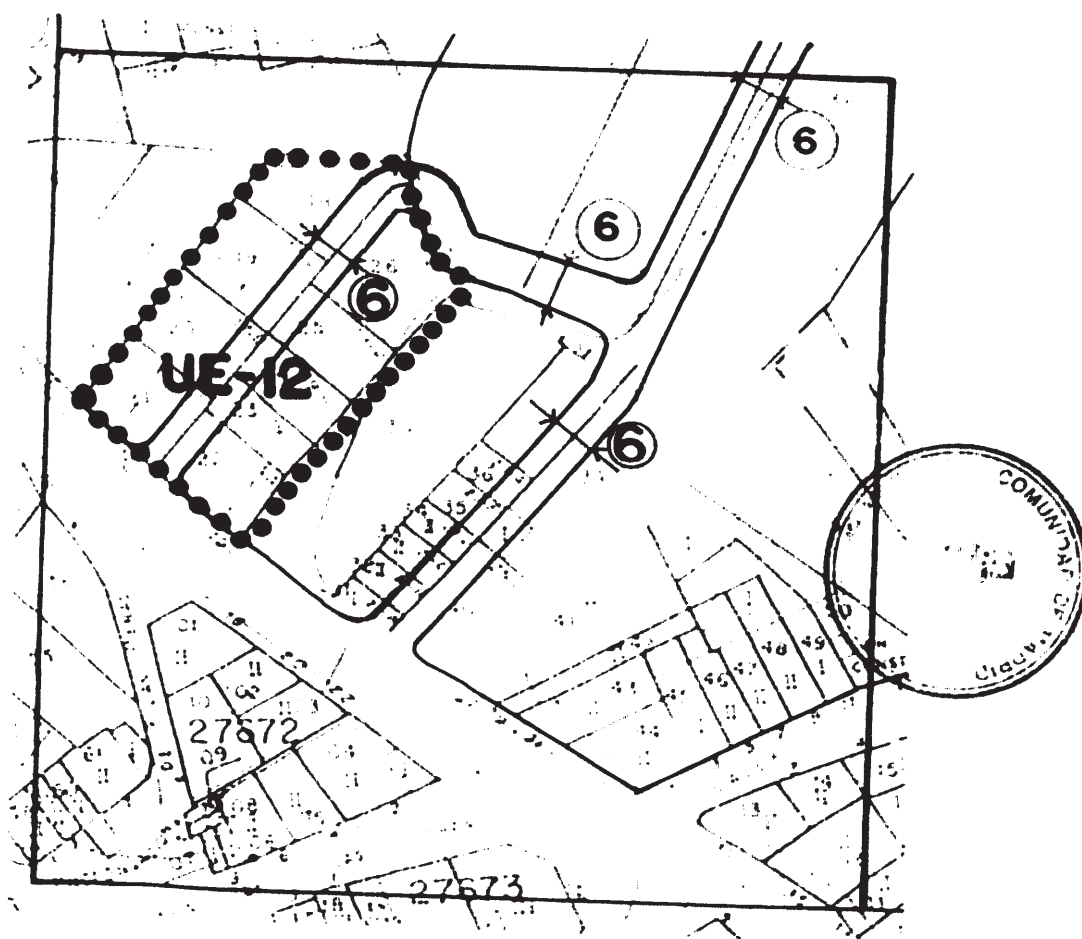


sistema de actuación: **Compensación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Cesión de viales**
Urbanización
Cesión al Ayuntamiento del 15%
del aprovechamiento



plazos: **DOCE (12) meses desde la aprobación definitiva de las NNSS**
para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.



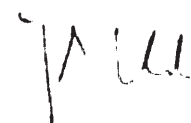
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**EL BERRUECO****UNIDADES DE EJECUCION**

denominación: **UE-13 CTRA TORRELAGUNA**
 zona de ordenanza: **E3** (parcela de 500 m2)

superficie bruta m2	red viaria	superficie de cesión (m2)		TOTAL		superficie neta m2
		espacios libres	equipam.			
4.220	1.020			1.020	E3	3.200

número máximo de viviendas: **6**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,23**

15 JUL 1996

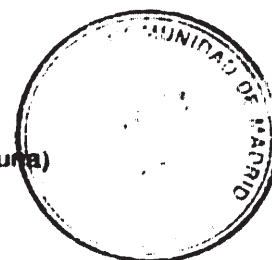


sistema de actuación:
 instrumentos de ejecución:

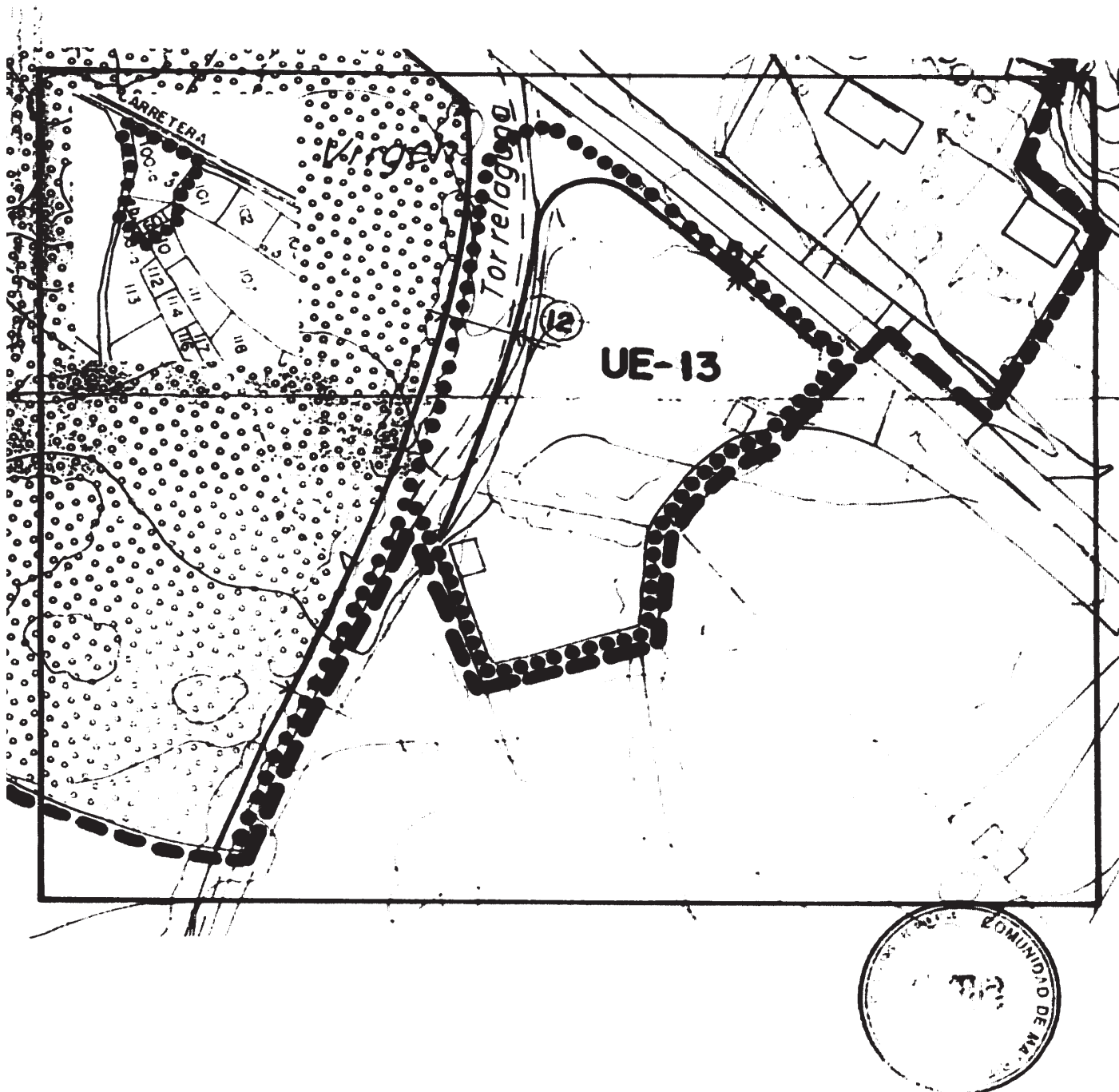
Compensación
 Proyecto de Urbanización

compromisos:

Cesión de viales
 Urbanización vial (actual camino Torrelaguna)
 Cesión al Ayuntamiento del 15%
 del aprovechamiento



plazos:



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

UNIDADES DE EJECUCION

denominación: **UE-14 CEMENTERIO**
 zona de ordenanza: **TC** (parcela de 150 m2)

superficie bruta m2	superficie de cesión (m2)			TOTAL		superficie neta m2
	red viaria	espacios libres	equipam.			
1.555	505			505	TC	1.050

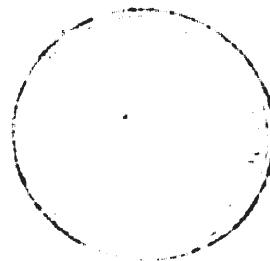
número máximo de viviendas: **7**
 aprovechamiento bruto (m2/m2): **0,67**

15 JUL 1996

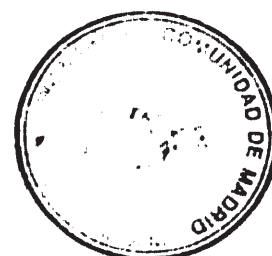
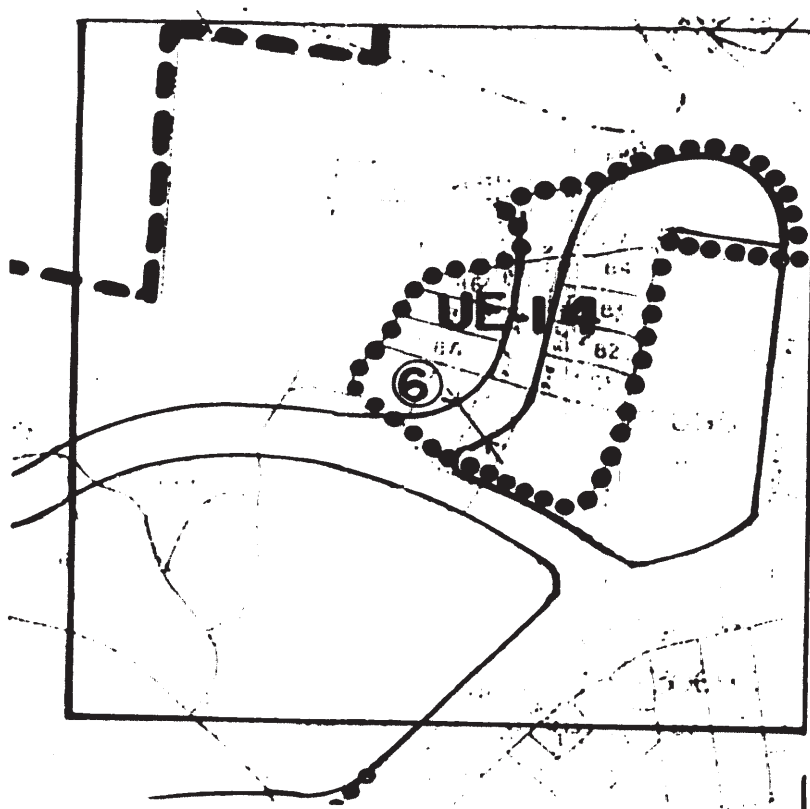


sistema de actuación: **Compensación**
 instrumentos de ejecución: **Proyecto de Urbanización**

compromisos: **Cesión de viales**
Urbanización
Cesión al Ayuntamiento del 15%
del aprovechamiento



plazos: **DOCE (12) meses desde la aprobación definitiva de las NNSS**
para la presentación de los Proyectos de Compensación y Urbanización.



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**EL BERRUECO****UNIDADES DE EJECUCION**

denominación: **UE-15 DEHESA**
 zona de ordenanza: **Equipamiento AS**

superficie bruta m2	red viaria	superficie de cesión (m2)		TOTAL	superficie neta m2
		espacios libres	equipam.		
14.827					

número máximo de viviendas:

0

15 JUL 1996

aprovechamiento bruto (m2/m2):

sistema de actuación:

Cooperación

instrumentos de ejecución:

Plan Especial

condiciones:

Creación de una vía peatonal perimetral.
 Fachada principal y de acceso a Zona Verde
 y ctra. de Torrelaguna.

Ocupación máxima: 0,30 %

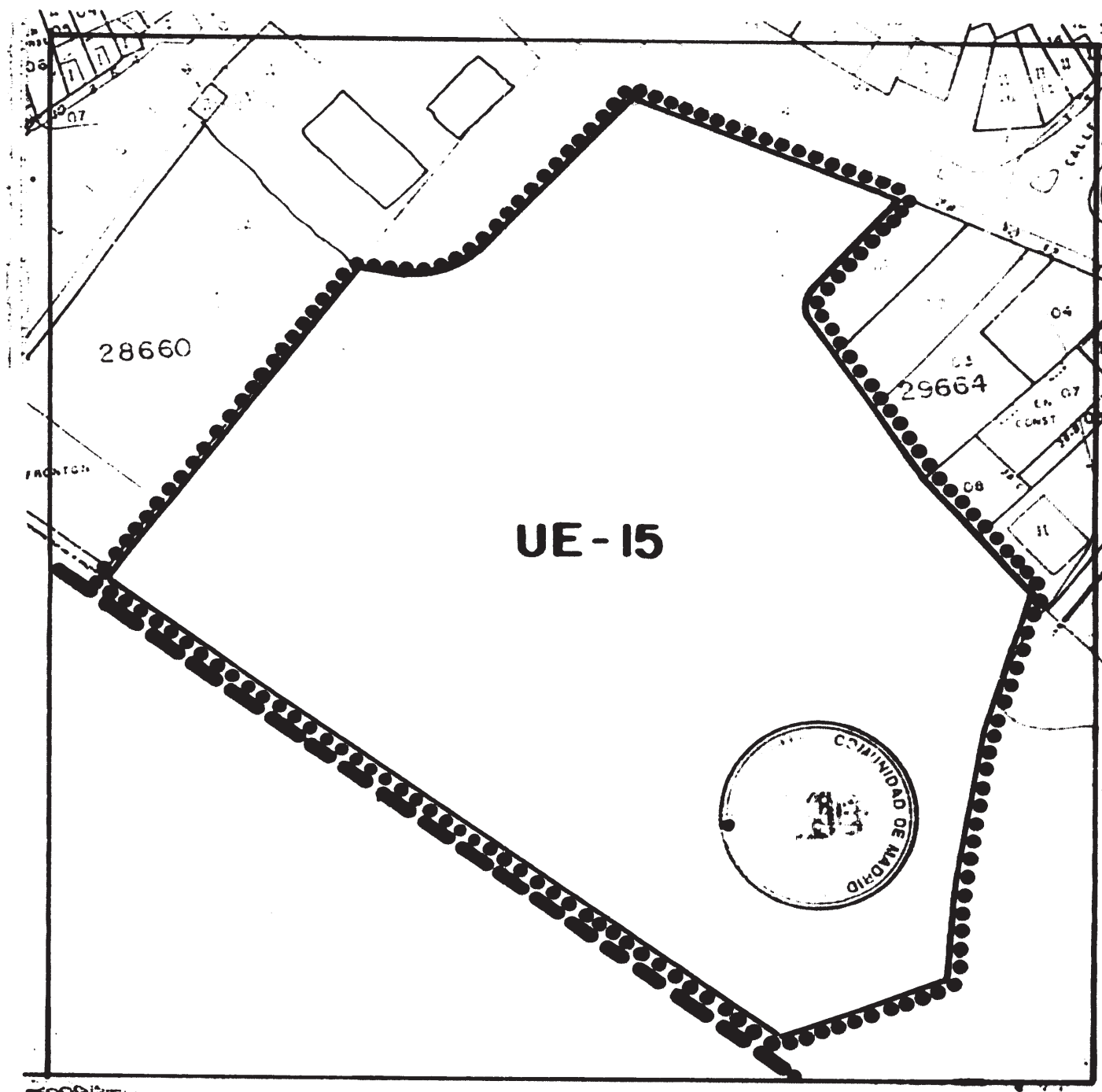
Edificabilidad 0,40 m2/m2 s/ sup. bruta de parcela



plazos:

observaciones:

Unidad de Ejecución para equipamiento público
 de promoción municipal.



-134-

13. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**13.1 AMBITO DE APLICACION.****13.1.1 DELIMITACION.**

Constituirán el suelo los terrenos que estas Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, y se delimitan como tales en el Plano de Clasificación del Suelo.

13.1.2 DIVISION DE SECTORES.

El suelo apto para urbanizar para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en el plano citado. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector, incluidos en el punto 13.5.

13.2 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO, REGIMEN DEL SUELO.**13.2.1 SISTEMAS DE ACTUACION.**

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula según lo dispuesto en los art. 148 y siguientes del texto refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

13.2.2 PLANES PARCIALES.

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo apto para urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de uno o varios sectores.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el capítulo correspondiente de estas Normas.

13.2.3 POLIGONOS.

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes atendiendo a los criterios de la Ley del Suelo.

13.2.4 EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, solo podrán

-135-

realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en estas Normas Subsidiarias.

13.2.5 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACION.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos un polígono completo y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los capítulos correspondientes de estas Normas.

13.2.6 DERECHO A EDIFICAR.

El derecho a edificar en suelo apto para urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

a). Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

b). Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

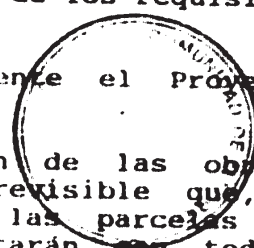
13.2.7 EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos a) y b) anteriores, los siguientes:

c). Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

d). Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

e). Que se preste fianza, en cualquiera de las formas administrativas por la legislación local, en cuantía suficiente para, garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las



-136-

obras necesarias para completar la totalidad de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

f). Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

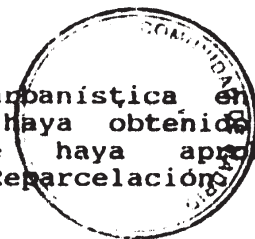
El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado e). anterior.

13.2.8 EDIFICACIONES DE SISTEMA GENERAL Y LOCAL.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en 13.2.4, podrá ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición del solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Subsidiarias, así como las correspondiente a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos c) y d) anteriores.

13.2.9 PARCELACION.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo apto para urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.



13.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del suelo apto para urbanizar los propietarios de los terrenos están obligados a:

-117-

1.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los art. 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

3.- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.

4.- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

- Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector o Polígono, en la cuantía definida en los planos de ordenación.

- Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.

- Terrenos destinados a Sistemas Interiores, conforme a los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento, que comprendan los destinados a:

- * Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público.

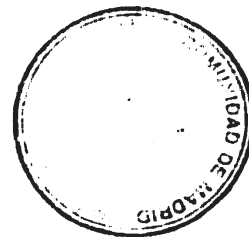
- * Instalaciones deportivas públicas y de recreo.

- * Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

- El suelo correspondiente al 15 % del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

5.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

6.- Edificar los solares resulantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.



15 JUL 1996

[Handwritten signature]

-138-

13.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.**13.4.1 PROMOTOR.**

A los efectos de aplicación de las previsiones del título I de la Ley 4/1.984 sobre medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, se entiende por promotor de una Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante. Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el art. 2 de la citada Ley.

13.4.2 GARANTIAS.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el art. 5 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones para la presentación de las garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los art. 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

13.4.3 PLAZOS PARA PRESENTACION DE PLANES PARCIALES.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a trámite en el plazo fijado en la ficha del sector correspondiente. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

13.4.4 PLAZOS PARA DESARROLLAR LOS PLANES PARCIALES.

Dichos Planes Parciales, al fijar los plazos exigidos en el art. 3 de la citada Ley 4/ 1.984, no sobrepasarán los que se establecen en la ficha correspondiente. Para computar esos plazos se estará a los siguientes criterios:

a.- Para la presentación a trámite de los Proyectos de Bases y estatutos de actuación de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b.- Para la presentación a trámite de los proyectos de Compensación o, en su caso, de Reparcelación y de los proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

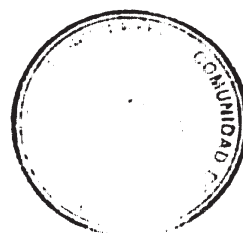
15 JUL 1996

-139-

c.- El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización contará desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. En ese plazo deberán asimismo registrarse a favor del Ayuntamiento los viales y todas las cesiones obligatorias establecidas en el Plan Parcial correspondiente.

13.4.5 LICENCIA DE PARCELACION.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviere contenida en el Proyecto de Compensación o Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.



-140-

13.5. SECTOR UNICO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR**13.5.1. DEFINICION**

Minipolígono industrial, de promoción pública, destinado a industria limpia no contaminante, talleres y almacenes, en parcelas de 1.000 m².

13.5.2. SUPERFICIES Y CESIONES

Superficie total del Sector: 30.000 m²

Reservas de suelo para dotaciones que deberá prever como mínimo el Plan Parcial:

- Servicios de interés público y social: 5% de la superficie bruta del Sector.
- Espacios libres de dominio y uso público: 12% de la superficie bruta del Sector.
- Aparcamientos: una plaza por cada 100 m² de edificación.

USO	SUP. BRUTA (M2)	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	EDIFICABILIDAD (M3/M2)	SUPERF.MAX. EDIF.(M2)
Industrial	18.000	40	0,40	1,80	7.200
S.I.P.S.	1.500	40	0,5	2,5	750
Esp. libres	3.600				
Viario	6.900				
TOTAL	30.000				7.950

Nº plazas de aparcamiento 80 ud

13.5.3. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

El aprovechamiento medio del Sector Unico, y por tanto del Suelo Apto para Urbanizar, es:

$$7.950/30.000 = 0,265 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

13.5.4. CONDICIONES PARTICULARES

En el desarrollo del Plan Parcial, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

USO:

Industrial, en categoría 2ª, para industria limpia y no contaminante, talleres y almacenes.

-141-

Se entenderá por no contaminante aquella actividad cuyos residuos sean asimilables a los urbanos y puedan integrarse en la misma red de saneamiento. A este respecto será preceptible un informe previo de la Agencia de Medio Ambiente de la CAM.

URBANIZACION:

El saneamiento del polígono deberá conectarse a la depuradora municipal existente.

ESTETICAS:

La altura máxima de la edificación será de 1,5 m, y una planta. Se admitirán altillos de hasta el 20% de la superficie de ocupación.

Los materiales admisibles para fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela serán iguales a los admitidos en la ordenanza de C.A.

La ordenanza fijará una proporción del espacio libre de parcela (al menos 15 %) destinado a ajardinamiento y plantación de árboles.

13.5.5 SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación a aplicar será el de EXPROPIACION.

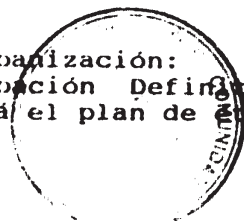
13.5.6 PROGRAMACION.

a.- Plazo de presentación del Plan Parcial:
Doce meses a partir de la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias.

b.- Plazo de presentación del Proyecto de Compensación:
Un mes a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

c.- Plazo de presentación del Proyecto de Urbanización:
Seis meses a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

d.- Plazo de ejecución de las obras de urbanización:
Cuarenta y ocho meses a partir de la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias. El Plan Parcial fijará el plan de chapas en que se realizarán las obras de urbanización.



**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL
ABRIL 1995**

EL BERRUECO

**INVENTARIO DE INSTALACIONES
EN SUELO NO URBANIZABLE**



**AYUNTAMIENTO
DE
EL BERRUECO**

15 JUL 1996

D. JUAN CARLOS
TAMAYO

CONSEJERO

de Urbanismo

En el Berrueco

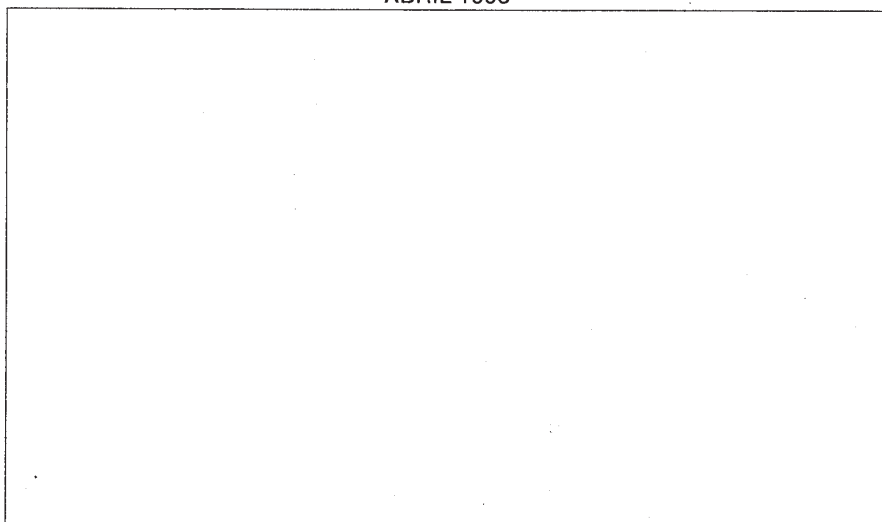
En el Berrueco

de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

ABRIL 1995



EL BERRUECO

INVENTARIO DE INSTALACIONES
EN SUELO NO URBANIZABLECOMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE ENLACE DE ALCAJAS,
ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN
PLANEAMIENTO URBANO

15 JUL 1996

DOCUMENTO APROBADO

AYUNTAMIENTO
DE
EL BERRUECOSECRETARÍA
MUNICIPALD. JAVIER LORENZO GRANDA, SECRETARIO DEL AYUN-
TAMIENTO DE EL BERRUECO, PROVINCIA DE MADRID,CERTIFICO: Que el presente documento fue apro-
bado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del
día 3 de Junio de 1996

En El Berrueco a 3 de Junio de 1996

F I C H A S.



D. JAVIER CASTAÑO, ALCAIDE DEL AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, MADRID.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión día 3 de *Julio* de 1996

En El Berrueco a 3 de *Julio* de 1996



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

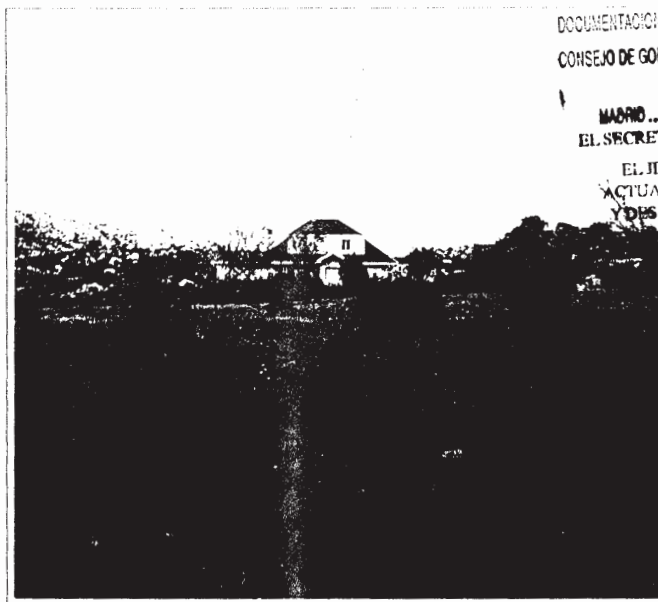
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 1

instalación: Vivienda, garaje y pozo con caseta

situación: polígono 1, parcela 428a

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

31 JUL. 1997

01 AGO. 1997

MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICOEL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
Resolución de 14-4-97, B.O.C.M. 5-5-1999

impacto medioambiental

negativo

X

discreto

nulo

uso: vivienda (2ª)

sup. de parcela: 7.700 m2

sup. construida: 180+25+6 m2

núm. plantas: 2

edad:

estado conservación: bueno

características:

enfosc. pint. blanco

cubierta pizarra

ceram. seto+alambrada

autorizaciones

aut. urbanística

licencia de construcción

licencia de actividad

servicios

agua ctra.

agua pozo

saneamiento

electricidad

si

ocupación

permanente

ocasional

x

vacio

condiciones particulares

relativas a la actividad:

uso no permitido

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER... DEL AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, MADRID

CERTIFICADO: Que el presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de día 3 de Julio de 1996

En El Berrueco a 3 de Julio de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 1
instalación: Vivienda, garaje y pozo con caseta
situación: polígono 1, parcela 428a



D. JAVIER LÓPEZ GARCÍA, Jefe de Servicio Urbanismo,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y OBROS PÚBLICAS,
AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, COMUNIDAD DE MADRID,

CERTIFICANDO que el presente documento ha sido
bajo por el Plano del Ayuntamiento en con-
dita 2 de Febrero de 1996

En El Berrueco a 3 de Febrero de 1996



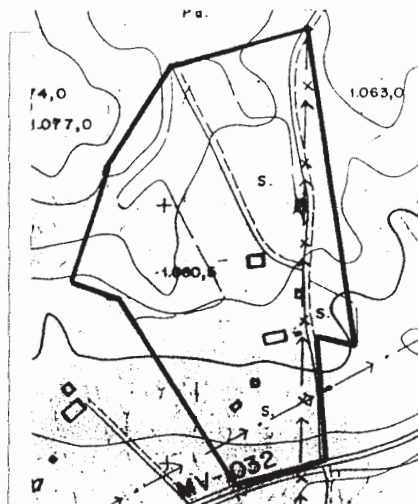
15 JUL 1996
D. JAVIER LÓPEZ GARCÍA

SETECERO
DEPT. URBANISMO



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 2
instalación: tres casillas y estanque
situación: polígono 1, parcela 422


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
sup. de parcela: 50.400 m²
sup. construida: 50+90+12+16
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: malo

autorizaciones y licencias

autorización urbanística
licencia de construcción
licencia de actividad

servicios

accesos	ctra. y car
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

características:

casilla ruinosa de piedra y uralita
casilla en uso: enfosc.+ uralita
estanque de piedra

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

LA JUNTILLA DE MADRID - SUBCOMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

El Berrueco a 3 de Julio de 1976

En El Berrueco a 3 de Julio de 1976

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:

2

instalación:

tres casillas y estanque

situación:

polígono 1, parcela 422



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 2
instalación: tres casillas y estanque
situación: polígono 1, parcela 422



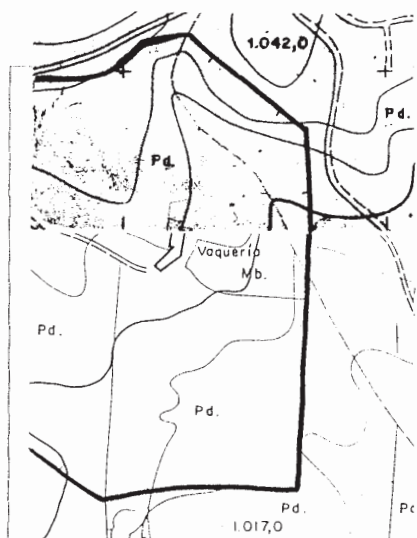
Estado por el Plano del Ayuntamiento en sesión del
día 3 de
enero de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 3
 instalación: vaquería
 situación: polígono 9, parcela 80



impacto medioambiental

autorización discreta	
autorización discreta	

uso: ganadero
 sup. de parcela: 89.900 m2
 sup. construida: 500 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: regular

características:

paredes de piedra
 cubierta chapa

autorizaciones y licencias
 autorización urbanística
 licencia de construcción
 licencia de actividad

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacío	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

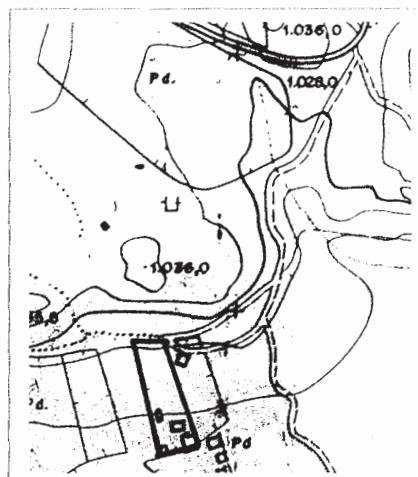
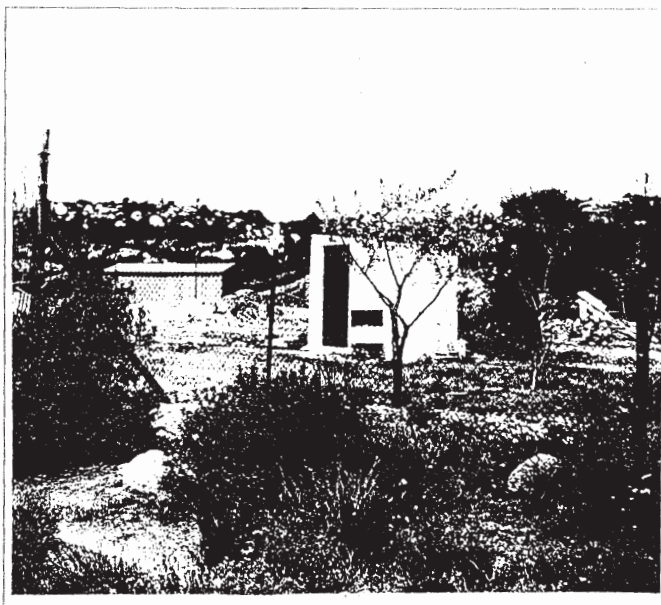
D. JAVIER LORENTE GARCÍA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICACIÓN: Que el presente documento ha sido expedido por el Plano del Ayuntamiento en sesión plenaria de 3 de Junio de 1995.

En El Berrueco a 3 de Junio de 1995

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 4
 instalación: Vivienda, pilón, dos casetas y pista tenis
 situación: polígono 9, parcela 214



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística
licencia de construcción
licencia de actividad

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 4.500 m²
 sup. construida: 120+15+4 m²
 núm. plantas: 1 + buhardilla
 edad:
 estado conservación: regular

características:

viv. enfosc. y pint. blanco
 cubierta teja cerámica
 cerram.parcela seto y malla acero
 caseta 1: chapa
 caseta 2: enfosc. blanco y uralita
 pista de tenis.

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

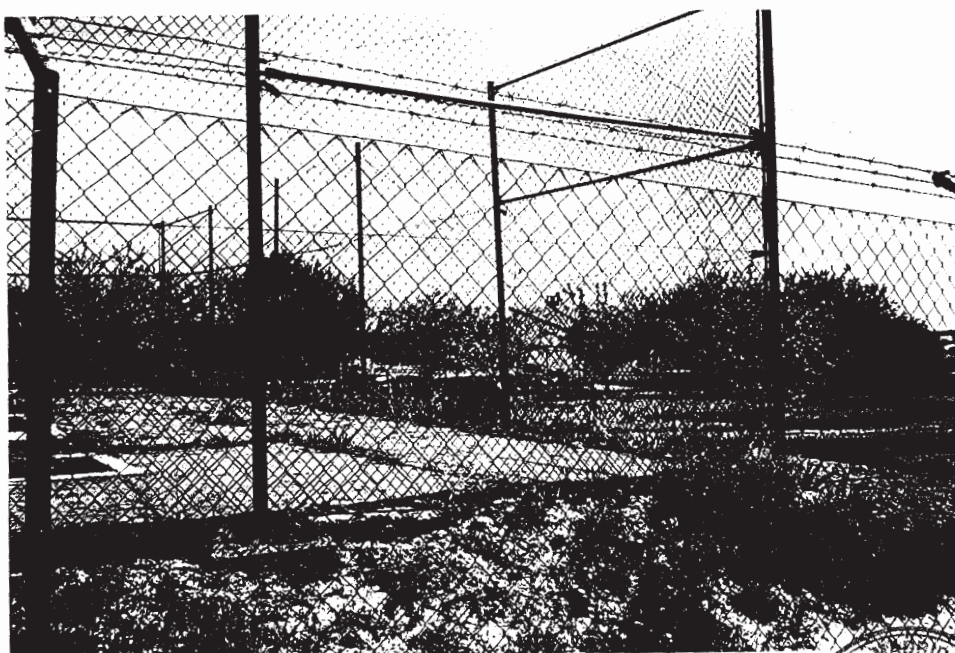
fuera de ordenación

CERTIFICADO: Que el presente documento ha sido
 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del
 día 3 de Junio de 1996
 En El Berrueco a 3 de Junio de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

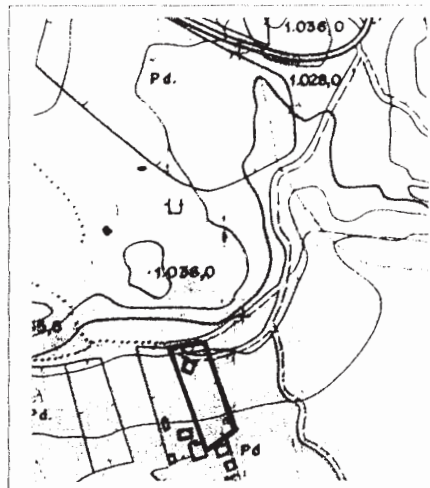
referencia en plano: 4
instalación: Vivienda, pilón, dos casetas y pista tenis
situación: polígono 9, parcela 214



D. JUAN CRISTÓBAL...
TAMBIÉN DE...
CERTIFICADO. Que el presente documento ha sido
bado por el Pleno del Ayuntamiento de El Berrueco,
dia 3 de Junio de 1996 en sesión del
En El Berrueco a 3 de Junio de 1996

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 5
instalación: vivienda
situación: polígono 9, parcela 215



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vacío
sup. de parcela: 1.900 m²
sup. construida: 90 m²
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: construcción

características:

planta baja de un edificio sin terminar
ladrillo tosco
forjado

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos al camino	
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
relativas a la actividad:

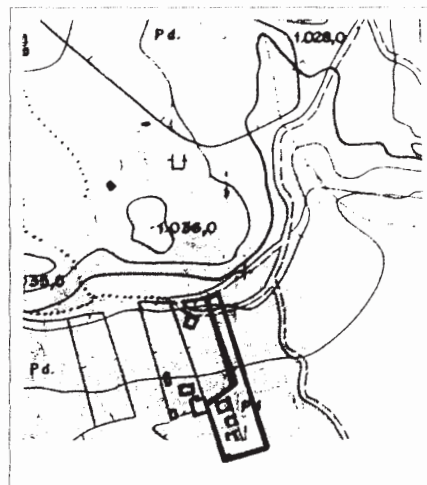
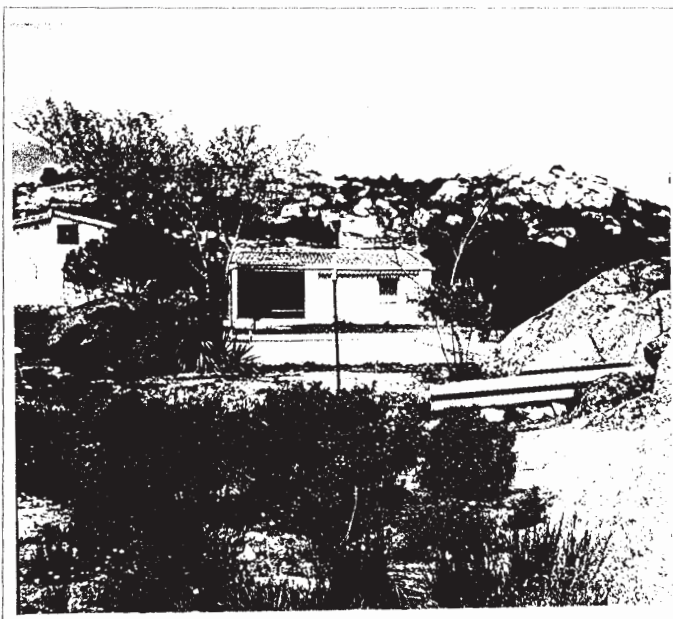
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER LÓPEZ...
 TAMIENDO D. L. 1.111
 CERTIFICADO...
 bado por el...
 día 3 de Junio
 de 1996
 En El Berrueco a 3 de Junio de 1996

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 6
instalación: Vivienda, caseta y piscina
situación: polígono 9, parcela 216


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 2.600 m²
sup. construida: 90+8 m²
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: bueno

características:

vivienda enfosc. y pint. blanco
cubierta teja horm. negra
caseta enfoscada y uralita
piscina
cerramiento malla acero

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER GARCÍA GARCÍA, ALCAIDE DEL AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, CERTIFICA QUE EL PLANO DE INSTALACIÓN DE LA VIVIENDA, CASETA Y PISCINA, PRESENTADO POR EL PLANO 20, AYUDADO EN SESIÓN DEL DÍA 3 DE JULIO DE 1996, EN EL BERRUECO A 3 DE JULIO DE 1996.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 6

instalación: Vivienda, caseta y piscina

situación: polígono 9, parcela 216



DIAVERLOFF COOKSON INTERNATIONAL
STAMMENTO DE TAVOLIERI DI BELLA

CERTIFICADO: Que el presente documento ha sido
bado por el Jefe del Departamento de
dia 3 de *Marzo* de 1996

Handwritten 1996

En El Herrusco a 3 de Junio de 1996

Twice

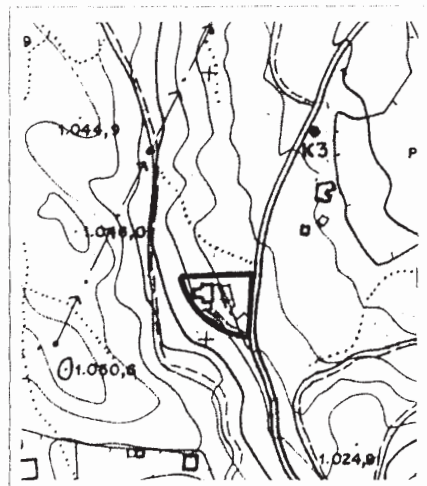


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 7
 instalación: vivienda y caseta
 situación: polígono 1, parcela 395



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 1.700 m²
 sup. construida: 120+5 m²
 núm. plantas: 1 + buhardilla
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

zócalo de piedra
 fachadas enfoscado sin pintar
 teja hormigón negra
 parte de la cubierta en terraza
 cerramiento de malla
 zona cerrada con malla (pista tenis)

servicios

accesos	otra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

D. JAVIER EL BERRUECO, Alcalde de El Berrueco, en sesión de 3 de Julio de 1996.

CERTIFICADO: Que en sesión de 3 de Julio de 1996, se aprobó el Plan de Urbanismo de El Berrueco, en sesión de 3 de Julio de 1996.

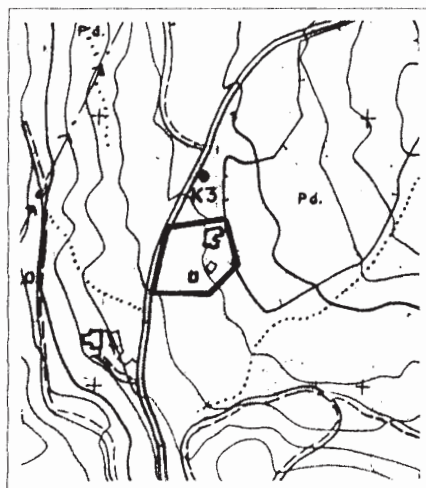
En El Berrueco a 3 de Julio de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 8
 instalación: vivienda y dos casetas
 situación: polígono 1, parcela 364



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 2.750 m2
 sup. construida: 110+15+10 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

ladrillo visto
 teja hormigón negra
 caseta 1: bloque y uralita
 caseta 2: enfosc. y uralita
 cerram. malla metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER LÓPEZ...
 CERTIFICADO...
 3 de mayo de 1996
 En El Berrueco a 3 de mayo de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 8
instalación: vivienda y dos casetas
situación: polígono 1, parcela 364

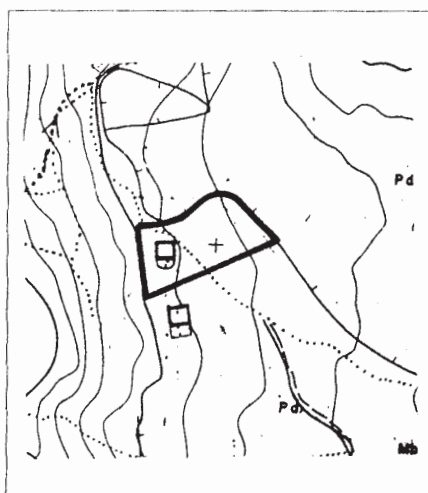


D. M. BERRUECO, S. A. de Inmuebles y Construcción
TAMBIÉN D. M. BERRUECO, S. A. de Inmuebles y Construcción
CERTIFICACIÓN de la obra de construcción de la vivienda y dos casetas
lodo por el plano del Ayuntamiento de Madrid, en sesión del
día 3 de
Año de 1996
En El Berrueco a 3 de
Año de 1996



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **9**
 instalación: **Paridera y corral**
 situación: **polígono 1, parcela 303**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso: **ganadero**
 sup. de parcela: **5.000 m2**
 sup. construida: **110 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación: **ruina**

características:

pedra del lugar
 teja árabe
 cerramiento piedra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

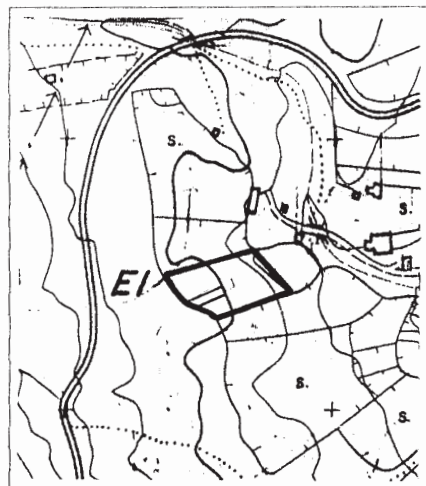
condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

D. JAVIER LOPEZ...
 CERTIFICADO...
 bado por el plano...
 dia 3 de...
 Junio de 1996
 En El Berrueco a 3 de Junio de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **11**
 instalación: **vaquería**
 situación: **polígono 1, parcela 373**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso: **ganadero**
 sup. de parcela: **2.800 m2**
 sup. construida: **400 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación: **regular**

características:

paredes de piedra
 cubierta chapa

autorizaciones o licencias:

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

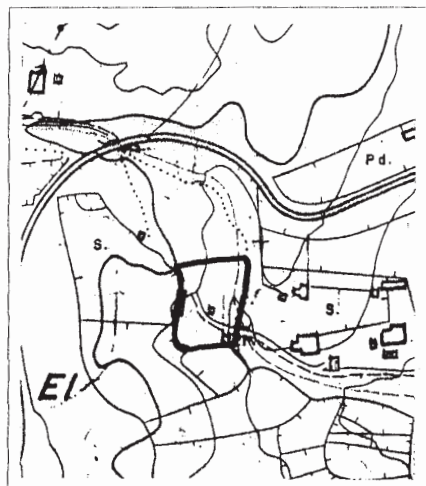
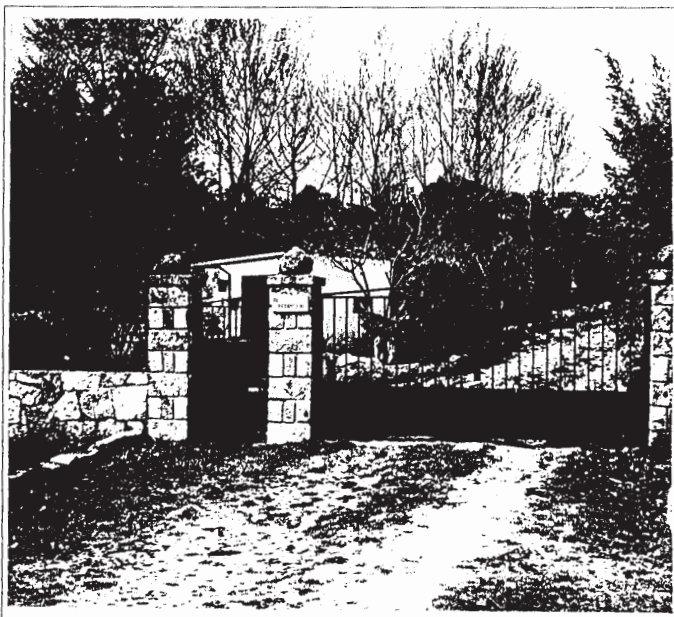
permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:
relativas a la edificación:

D. JAVIER...
 CERTIFICADO...
 En El Berrueco a 3 de...
 de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 12
 instalación: Vivienda, caseta y pozo
 situación: polígono 1, parcela 374


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 2.700 m2
 sup. construida: 80+8+20 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación:

autorizaciones	licencias
autorización urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

características:

edificaciones ocultas por abundante vegetación.

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER...
 AMIENTO DE...
 CERTIFICADO...
 ludo por el...
 01 7 de...
 En El Berrueco a 3 de...
 de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 12
instalación: Vivienda, caseta y pozo
situación: polígono 1, parcela 374

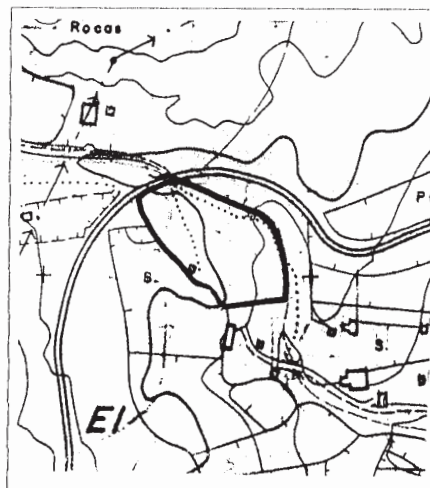


D. JAVIER GARCÍA GARCÍA, Alcalde del Ayuntamiento de El Berrueco, en sesión de 3 de Julio de 1996
En El Berrueco a 3 de Julio de 1996
Firma



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **13**
 instalación: **caseta**
 situación: **polígono 1, parcela 375**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
 sup. de parcela: **5.800 m2**
 sup. construida: **20 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:

características:

enfoscado pint. blanco
 cubierta uralita

autorizaciones y licencias

autorización urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

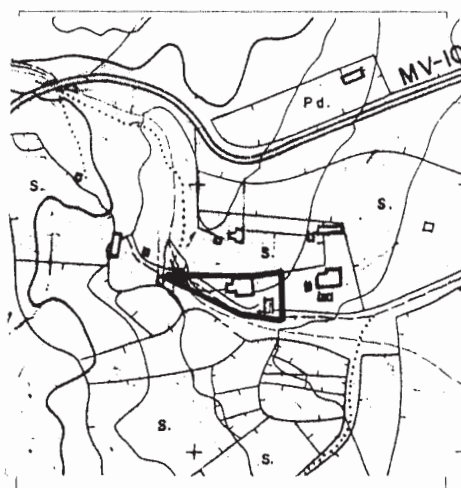
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER...
 TALENTO...
 CERTIFICADO...
 bado por el (lento) de...
 día 3 de...
 En El Berrueco a 3 de...
 de 1996

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 14
instalación: Vivienda
situación: polígono 1, parcela 330


impacto medioambiental

negativo	x
disminución	
nulo	

autorizaciones urbanísticas

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 1.000 m2
sup. construida: 220 m2
núm. plantas: 2 + buhardilla
edad:
estado conservación: inacabada

características:

zócalo de piedra
fachadas ladrillo tosco sin enfoscar
cubierta teja hormigón

cerramiento piedra

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER...
 TALENTO...
 CERTIFICADO: Con...
 bado por el Plan...
 día 3 de...
 Hecho de 1996
 En El Berrueco de...
 Hecho de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

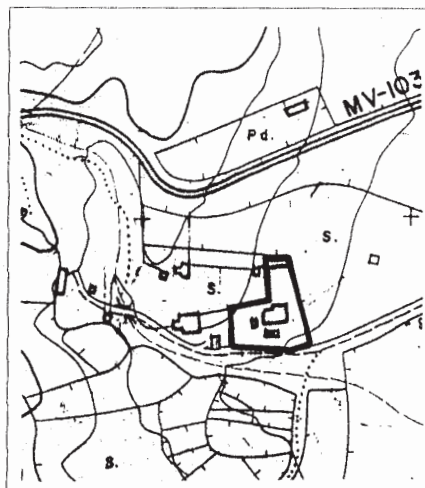
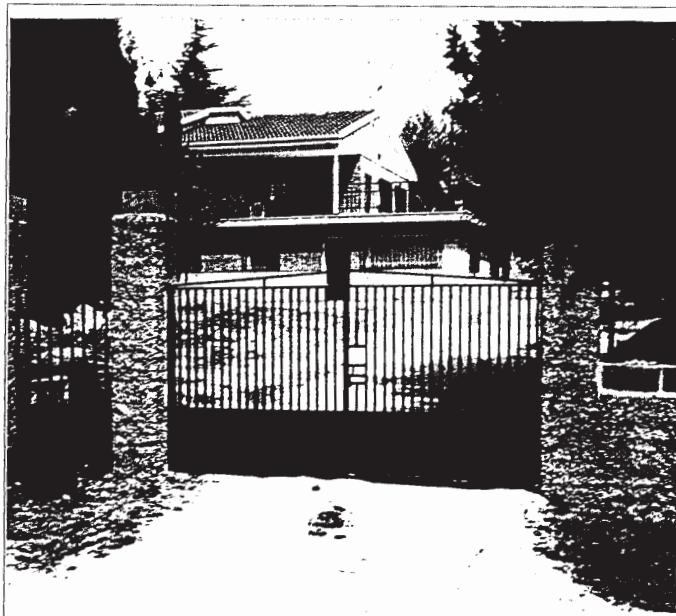
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 14
instalación: Vivienda
situación: polígono 1, parcela 330



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 15
 instalación: vivienda y caseta
 situación: polígono 1, parcela 331


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 2.250 m2
 sup. construida: 220 + 20 m2
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

ladrillo visto
 teja hormigón negra

cerramiento malla metálica

autorizaciones y licencias

autorización urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER LORENTE GARCIA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, CERTIFICA: Que el plano que acompaña a esta solicitud ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de El Berrueco, en sesión de día 3 de Junio de 1996.
 En El Berrueco a 3 de Junio de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 15
instalación: vivienda y caseta
situación: polígono 1, parcela 331



D. JAVIER...
TAMIENTO DE EL BERRUECO...

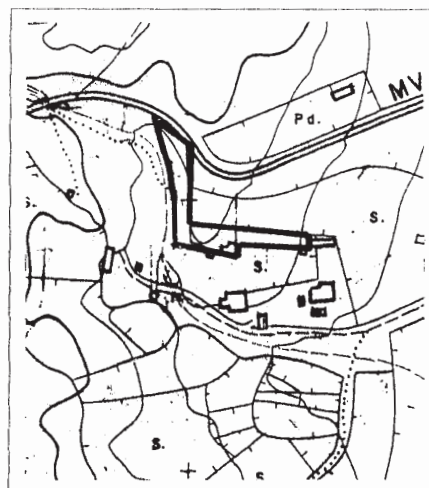
CERTIFICO. Que el...
bodo por el finno del...
día 3 de Julio de 1996

En El Berrueco a 3 de Julio de 1996



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **16**
 instalación: **vivienda y estanque**
 situación: **polígono 1, parcela 328**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: **vivienda (2ª)**
 sup. de parcela: **2.550 m²**
 sup. construida: **80 m²**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación: **bueno**

características:

ladrillo visto
 cubierta: forjado con pequeña inclinación

autorizaciones

autor. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

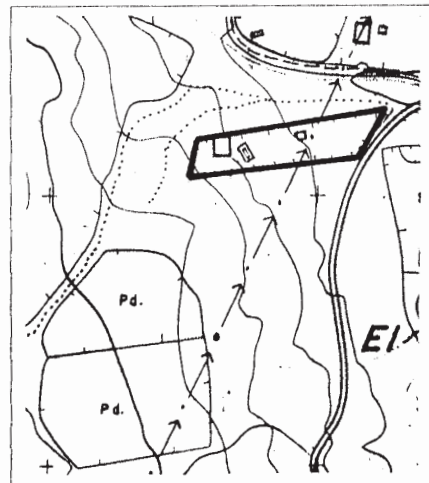
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER MARTÍN GARCÍA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL BERRUECO, CERTIFICA: Que la vivienda descrita ha sido por el Sr. Fco. J. Martínez en sesión de 3 de Mayo de 1996. En El Berrueco a 3 de

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECOINSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 17
instalación: Vivienda, garaje y pozo con caseta
situación: polígono 1, parcela 382



impacto medioambiental

negativo	X
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 3.750 m²
sup. construida: 200+16 m²
núm. plantas: 2
edad:
estado conservación: bueno

características:

enfosc. pint. ocre
cubierta teja hormigón roja
cerram. piedra+alambrada

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios:

accesos extra.	
agua pozo	
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	X
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no permitido

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER...
TAMÉN...
CERTEZA...
hacía por el...
dia 3 de...
En El Berrueco a 3 de...
Tengo de 11...

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 17
instalación: Vivienda, garaje y pozo con caseta
situación: polígono 1, parcela 382



En El Berrueco a 3 de
 Junio de 1996

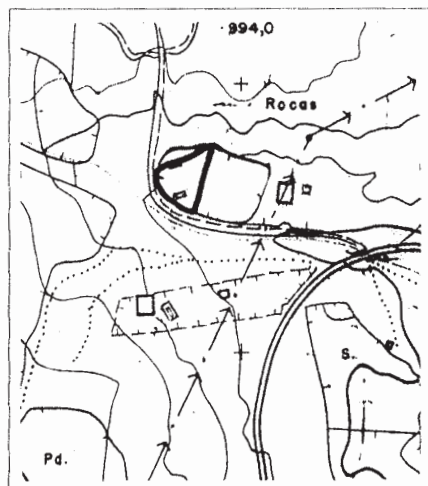
Francisco de 1996

70



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **18**
 instalación: **caseta y pozo**
 situación: **polígono 1, parcela 269**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso:
 sup. de parcela: **900 m2**
 sup. construida: **35 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:


autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

características:

parte de piedra y parte ladrillo tosco sin revoco
 cubierta teja arabe
 cerramiento piedra del lugar

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

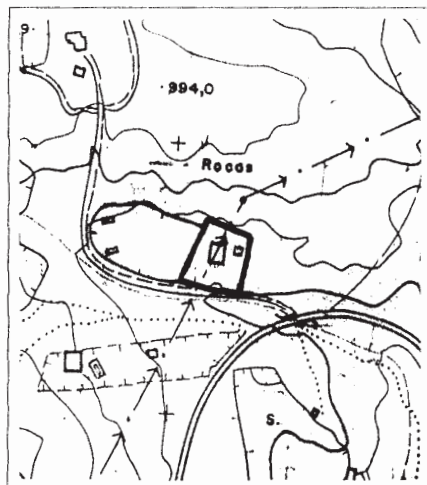
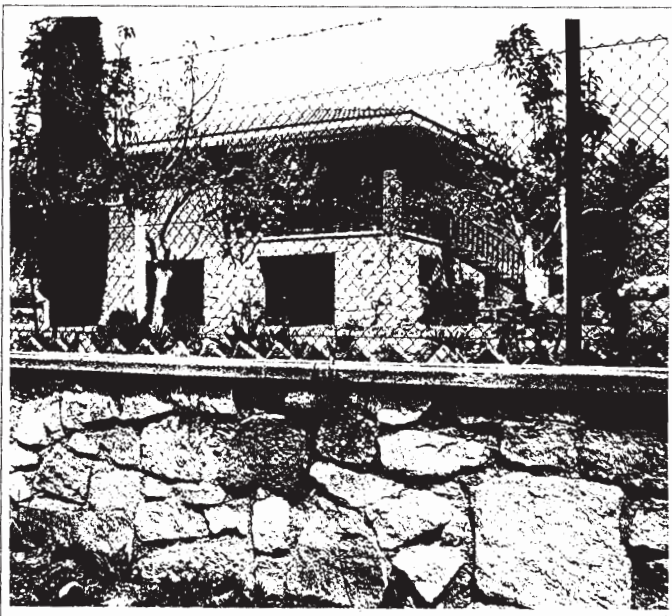
D. JUAN CARLOS GARCIA GARCIA
 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD
 CUBIERTA CON LADRILLO TOSCO SIN REVOCO
 CUBIERTA POR EL ALFARO DE LA ACTIVIDAD
 10 de 3 de Junio de 1996
 En El Berrueco a 3 de

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 19
 instalación: vivienda
 situación: polígono 1, parcela 264



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
ninguno	

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 1.750 m2
 sup. construida: 190 m2
 núm. plantas:
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

primera planta piedra
 resto fachada ladrillo visto
 cubierta teja hormigón negra

cerramiento piedra y malla metálica

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

CERTIFICADO DE OPORTUNIDAD DE LA ACTIVIDAD
 otorgado por el Ayuntamiento de El Berrueco en sesión del
 día 2 de Junio de 1996
 En El Berrueco a 7 de Junio de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 20
instalación: Vivienda y caseta
situación: polígono 1, parcela 286

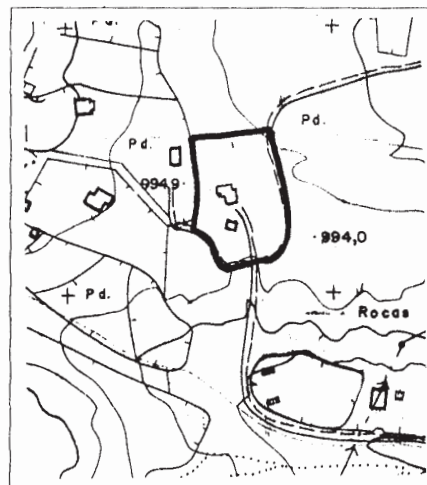


PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CERTIFICADO
Elaborado por el Plan de Ordenación del Territorio
En El Berrueco a 3 de Junio de 1996



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 20
instalación: Vivienda y caseta
situación: polígono 1, parcela 286


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 5.800 m²
sup. construida: 150+36 m²
núm. plantas: 2
edad:
estado conservación: bueno

características:

viv. enfosc. y pint. blanco, p.b. piedra
cubierta teja
ceram.parcela piedra y malla acero
caseta 1: enfoscado y cubierta forjado

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	cámin
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

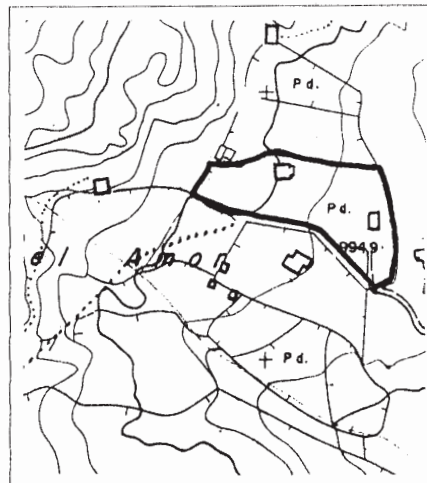
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 21
instalación: vivienda y garaje
situación: polígono 1, parcela 287



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 21
instalación: vivienda y nave
situación: polígono 1, parcela 287


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
sup. de parcela: 12.000 m²
sup. construida: 250+100 m²
núm. plantas: 2 + buhardilla
edad:
estado conservación: bueno

características:

planta baja piedra
fachada enfoscada, pint. ocre
cubierta teja horm. rojo
caseta enfosc. blanco y uralita

autorizaciones o licencias:

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos camino	
agua pozo	
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

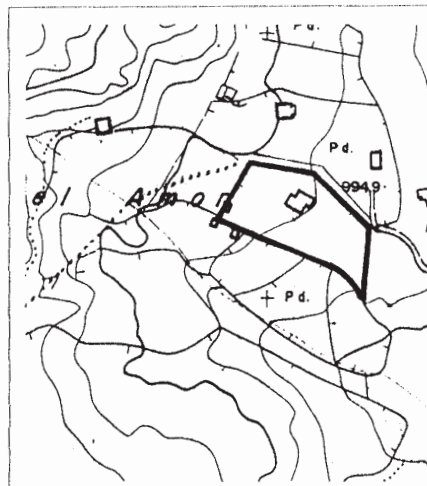
fuera de ordenación

D. JAVIER LORENZO
 TANTO DE 1996
 CENTRO DE OBRAS
 trío por el que
 en sesión
 de 1996
 Tuvo
 de 1996
 En El Berrueco a 3 de

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 22
instalación: Vivienda
situación: polígono 1, parcela 291



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
sup. de parcela: 5.700 m²
sup. construida: 220 m²
núm. plantas: 2 + buhardilla
edad:
estado conservación: bueno

características:

fachadas de piedra
cubierta teja horm. negra
cerramiento piedra y malla metálica



autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

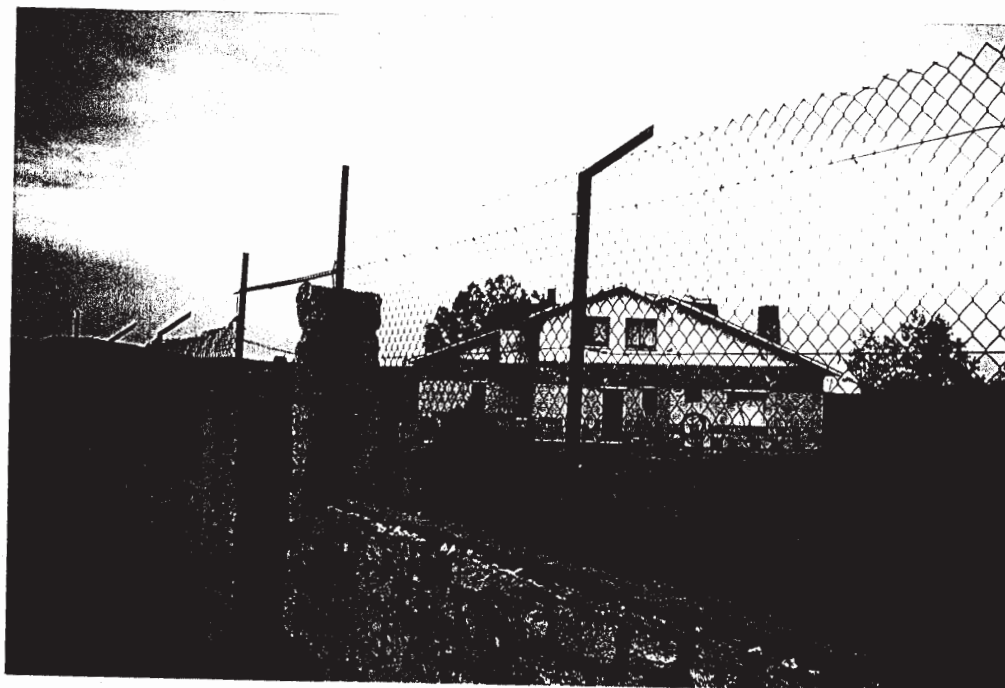
fuera de ordenación

D. INGENIERO DE OBRAS PÚBLICAS
 CERTIFICADO: Se ha verificado el cumplimiento de las condiciones de uso y construcción de la vivienda en la parcela 291 del polígono 1, en el terreno 22 de la finca 100/100-1, en el término municipal de El Berrueco, en la Comunidad de Madrid, el día 5 de Julio de 1996.
 En El Berrueco a 3 de Julio de 1996.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 22
instalación: Vivienda
situación: polígono 1, parcela 291



D. JAVIER LORCA, DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
CERTIFICACIÓN de la instalación de una vivienda en suelo no urbanizable en el polígono 1, parcela 291, en el barrio de El Berrueco, a 3 de Junio de 1996
En El Berrueco a 3 de Junio de 1996

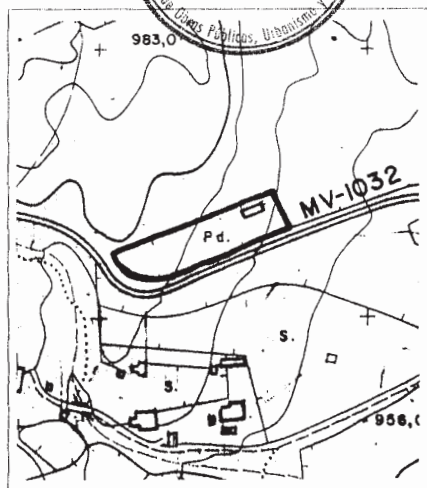


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 23
 instalación: vivienda y pozo
 situación: polígono 1, parcela 259



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 3.750 m2
 sup. construida: 150 m2
 núm. plantas: 1 + buhardilla
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

enfoscado pint. blanco
 teja hormigón rojo

cerramiento de piedra y malla metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

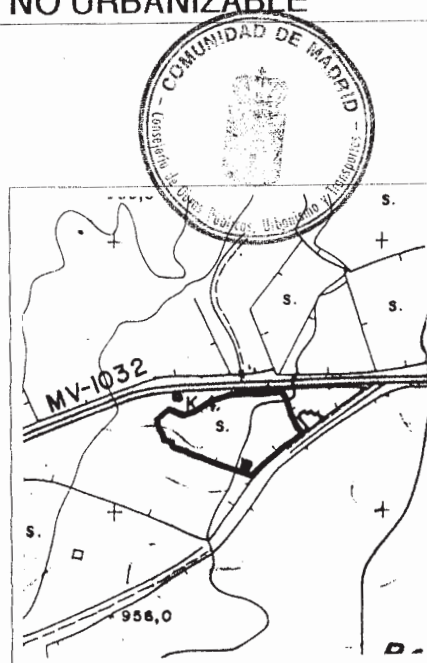
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER LAFUENTE VILLALBA, C/ ALFARO 1, 28014 MADRID
 TAFIENPO DE EL BERRUECO, 13 DE JUNIO DE 2014
 CERRAMIENTO DE LA PARCELA 259 DEL POLIGONO 1
 EN EL BERRUECO, 13 DE JUNIO DE 2014
 En El Berrueco a 13 de Junio de 2014

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 24
instalación: caseta
situación: polígono 1, parcela 317


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso:
sup. de parcela: 3.500 m²
sup. construida: 6 m²
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

piedra y cubierta de uralita

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra. y can.
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

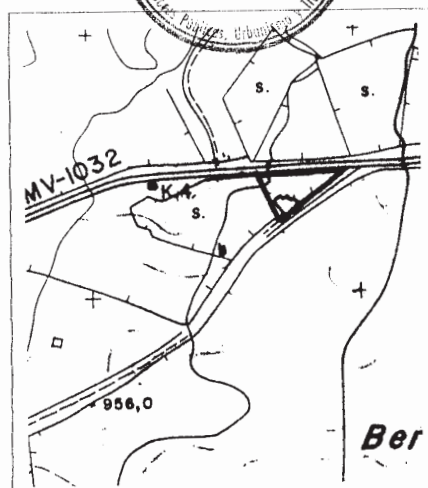
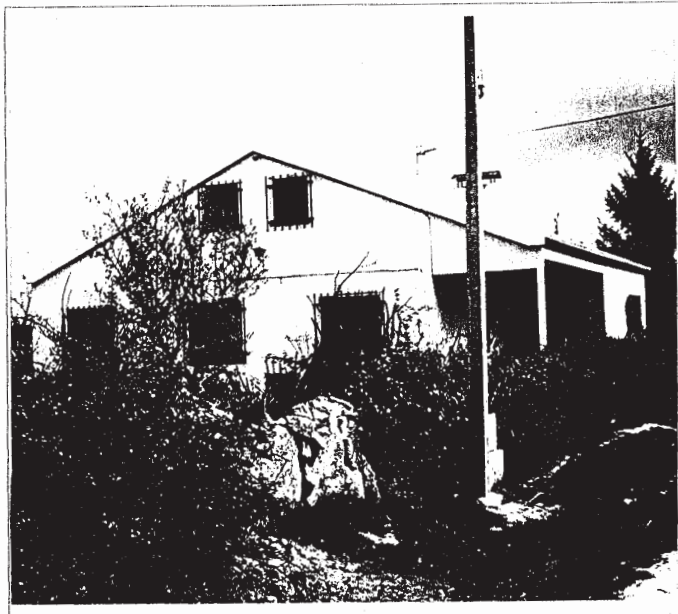
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

O. JAVIER...
 TAMBIEN...
 bado por el...
 dia 3 de...
 En El Berrueco...
 3 de...
 1996
 1995

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 25
instalación: Vivienda
situación: polígono 1, parcela 316


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 900 m2
sup. construida: 120 m2
núm. plantas: 1 + buhardilla
edad:
estado conservación: bueno

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

características:

enfoscado pint. blanco
teja hormigón roja
cerramiento malla

servicios

accesos	ctra. y car
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

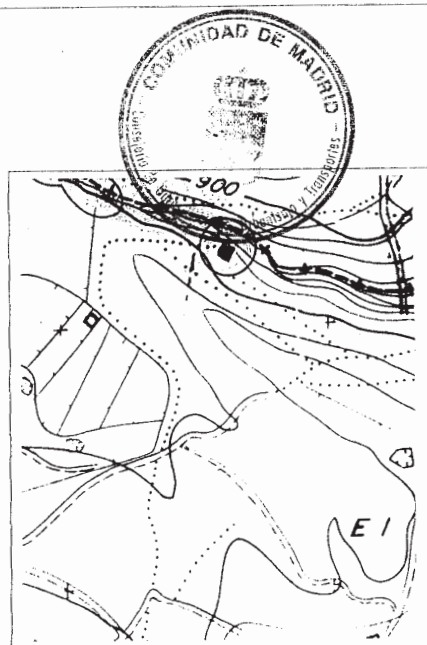
fuera de ordenación

D. JAVIER LÓPEZ GARCÍA, Ingeniero Técnico de Edificación, colegiado en la Comunidad de Madrid, nº 1.500-6, de 1996.
 CERTIFICADO de verificación de la obra, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.1 del Real Decreto 1393/2007, de 19 de septiembre, por el que se crea el Registro de Edificadores de la Comunidad de Madrid.
 Ha 3 de Julio de 1996
 En El Berrueco a 7 de Julio de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 26
instalación: antiguo molino
situación: polígono 2



impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso:
sup. de parcela:
sup. construida: 75 m²
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
sin cubierta
restos de piedra de moler y aparejos

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

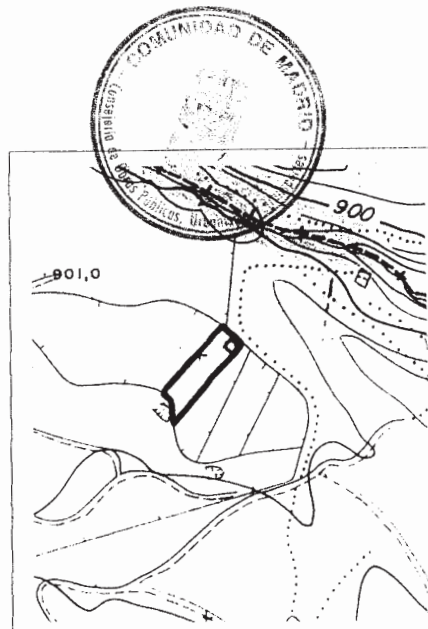
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

aconsejable su restauración

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECOINSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 27
instalación: kiosko
situación: polígono 2, parcela 238



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
sup. de parcela: 1.100 m²
sup. construida: 90 m²
núm. plantas: 1 + buhardilla
edad:
estado conservación: regular

características:

enfoscado sin pintar
cubierta de teja árabe

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

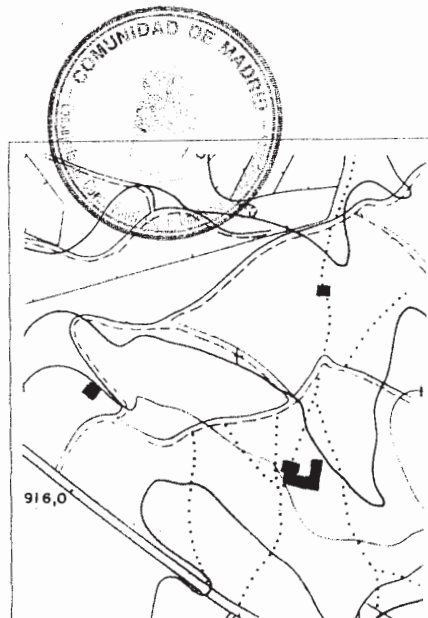
fuera de ordenación

En El Berrueco a 1 de
Tubo 25

certificado de inscripción de obra
bando por el Plan de Urbanismo
día 3 de
Tubo de 1996

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 28
instalación: Area de Acampada
situación: polígono 2, parcela 237


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: recreativo
sup. de parcela:
sup. construida: 450+60+60
núm. plantas: 1
edad: en construcción
estado conservación:

características:

estructura de madera
cubierta de teja cerámica
basamento piedra el lugar

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	x
licencia de construcción	x
licencia de actividad	x

servicios

accesos	en ejecuc
agua	en ejecuc
saneamiento	en ejecuc
electricidad	en ejecuc

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

zona de tolerancia para uso recreativo:
actividad admisible

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 28
instalación: Area de Acampada
situación: polígono 2, parcela 237

Acta de
del 3 de
Berrueco a 3 de



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 29
instalación: Restaurante
situación: polígono 2


impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	

uso: equipamiento
sup. de parcela:
sup. construida: 570 m2
núm. plantas: 2
edad: en construcción
estado conservación:

características:

fachadas de piedra del lugar
cubierta teja hormigón rojo

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	x
licencia de construcción	x
licencia de actividad	x

servicios

accesos	en constr
agua	en constr
saneamiento	en constr
electricidad	en constr

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

zona de tolerancia para uso recreativo:
actividad admisible

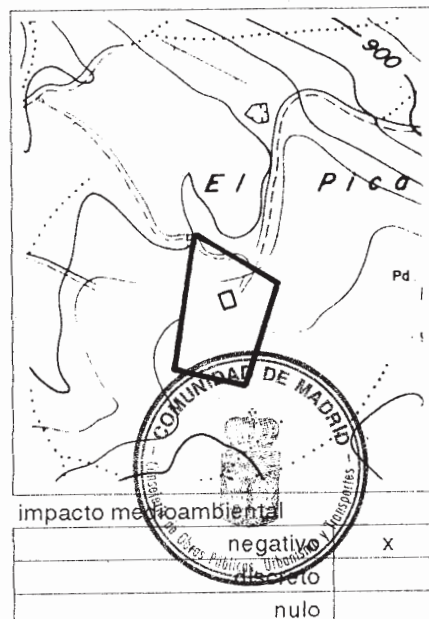
relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 30
 instalación: Vivienda
 situación: polígono 2, parcela 267



uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 4.000 m2
 sup. construida: 220 m2
 núm. plantas: 2 + buhardilla
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

zócalo de piedra
 fachadas enfosc. pint. ocre
 cubierta teja hormigón roja

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

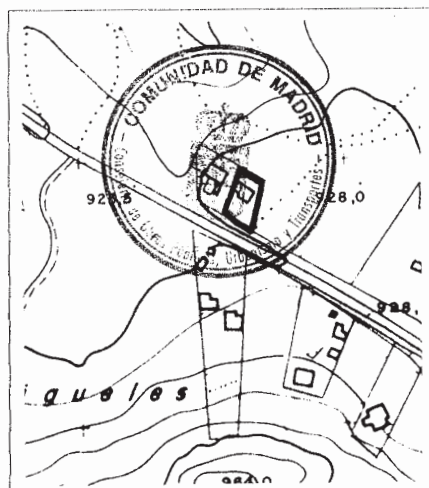
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 31
instalación: vivienda
situación: P.7, parcela 7835203


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 875 m2
sup. construida: 140 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: bueno

características:

ladrillo visto
teja cerámica
abundante arbolado
cerramiento malla metálica y seto

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

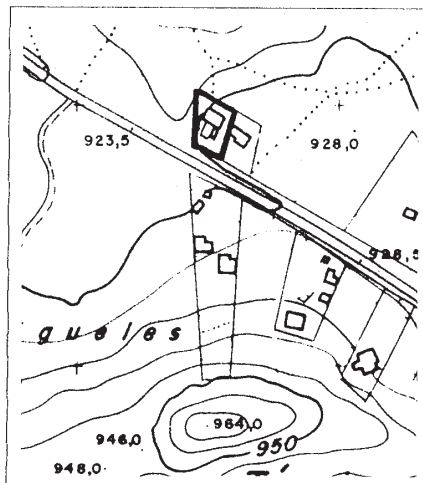
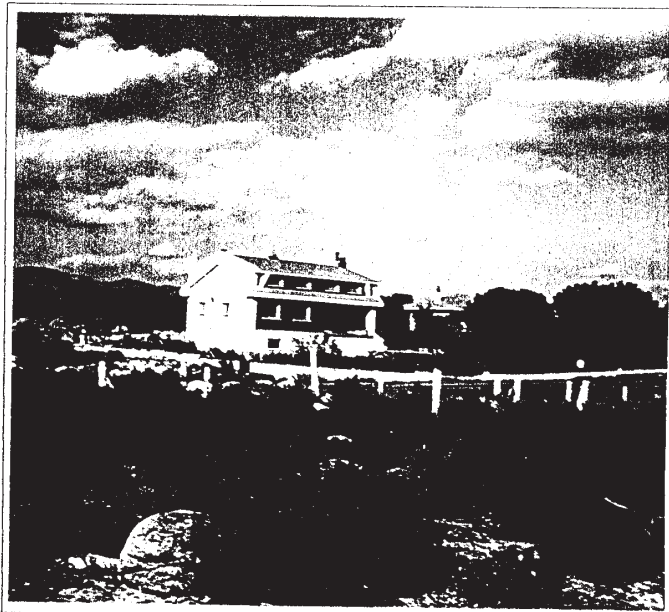
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

D. JAVIER GARCÍA GARCÍA, Jefe del Servicio de Urbanismo y Medio Ambiente, en el Berrueco o Bde
 Tercio de 19-8
 dia 3 no Tercio
 Tercio de 19-8
 Tercio de 19-8

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 32
 instalación: vivienda y piscina
 situación: P.7, parcela 7835202


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 850 m2
 sup. construida: 450 m2
 núm. plantas: s.s. + 2
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

ladrillo visto
 planta semisótano de piedra
 teja hormigón rojo


autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 32
instalación: vivienda y piscina
situación: P.7, parcela 7835202

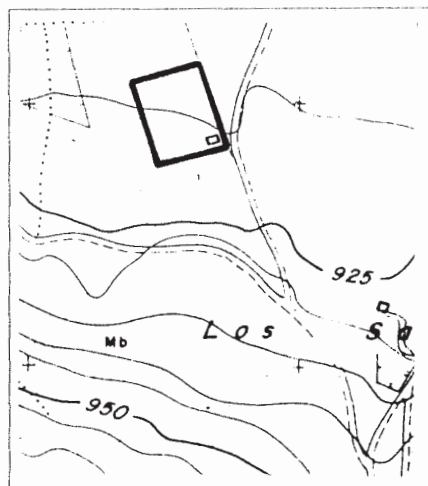
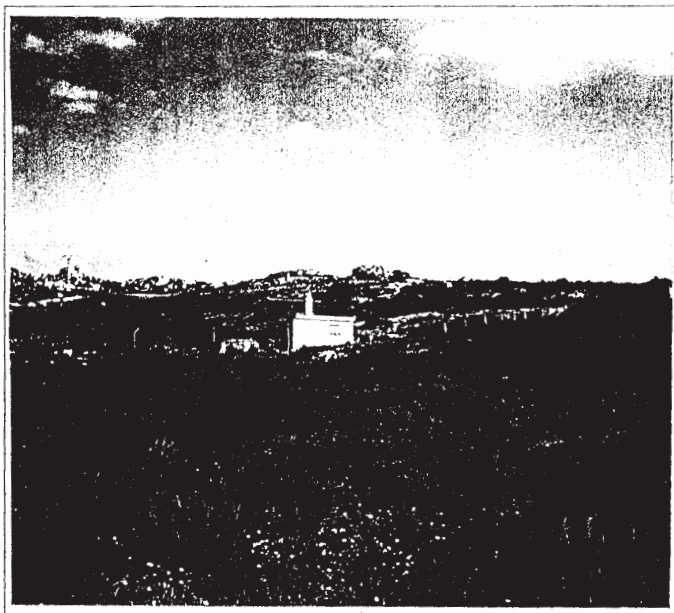


COMUNIDAD DE MADRID
TARIFA DE...
COMUNIDAD DE MADRID
bando por el que...
día 3 de Junio de 2016
En El Berrueco a 3 de Junio de 2016



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **33**
 instalación: **caseta**
 situación: **polígono 2, parcela 220**



uso: **vivienda (2ª)**
 sup. de parcela: **3.000 m2**
 sup. construida: **25 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:

características:

enfosc. pint. blanco
 cubierta teja negra

impacto medioambiental

negativo	X
discreto	
nulo	

autorizaciones y licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	X
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

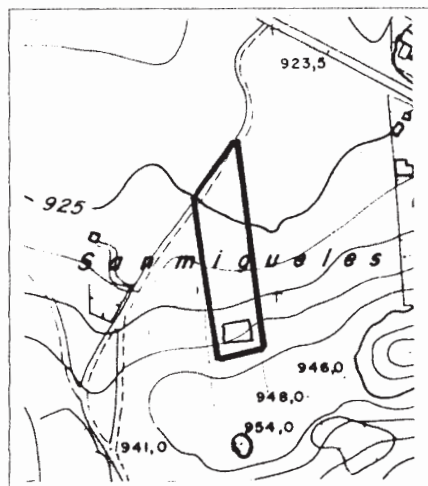
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **34**
 instalación: **Vivienda**
 situación: **P.7,**



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
 sup. de parcela:
 sup. construida:
 núm. plantas: 2
 edad: reciente
 estado conservación: bueno

características:

primera planta piedra, segunda chapa



autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	x
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

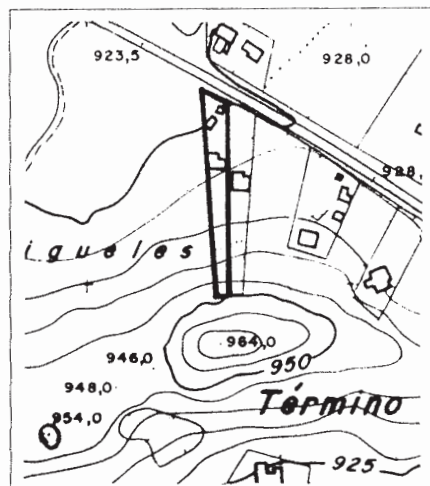
OJALDO DE BERRUECO
 Construido en el año 1976
 día 3 de Julio de 1976
 En El Berrueco a 12 de Julio de 1976

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 35
 instalación: Vivienda
 situación: P.7, parcela 3175511



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 2.200 m2
 sup. construida: 220 m2
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

paredes de piedra en primera planta
 enfoscado pint. blanco resto
 cubierta teja hormigón

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	-
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

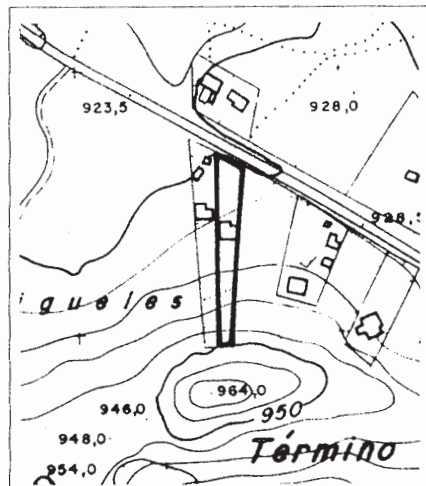
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 36
instalación: Vivienda
situación: P.7, parcela 3175512



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 2.200 m2
sup. construida: 220 m2
núm. plantas: 2
edad:
estado conservación: bueno

características:

paredes de piedra en primera planta
enfoscado pint. blanco resto
cubierta teja hormigón

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística
licencia de construcción
licencia de actividad

servicios

accesos	camino
	agua
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

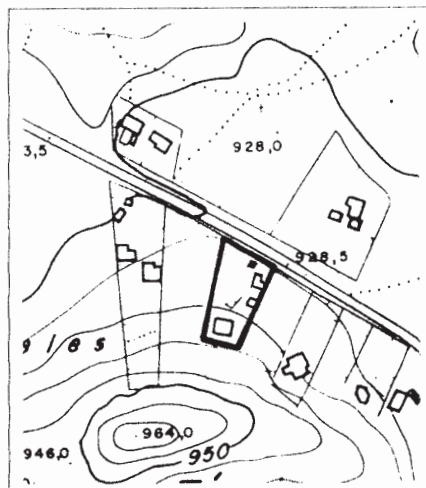
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 37
instalación: vivienda, caseta y pozo
situación: P.7, parcela 3175514



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 3.500 m2
sup. construida: 220+8 m2
núm. plantas: 2
edad:
estado conservación:

características:

zócalo de piedra
resto enfoscado sin pintar
teja hormigón negra

cerramiento tela metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

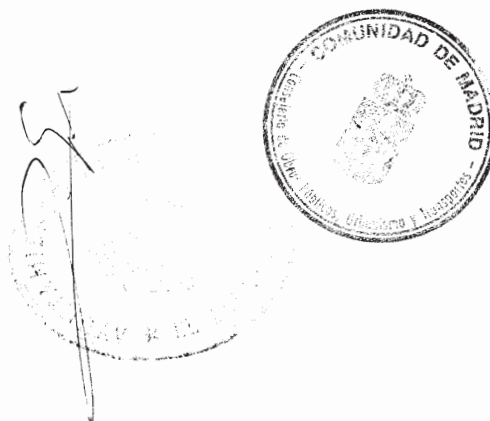
En el Berrueco a 3 de Junio de 1976
bando por el Plano de
día 3 de Junio

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:	37
instalación:	vivienda, caseta y pozo
situación:	P.7, parcela 3175514

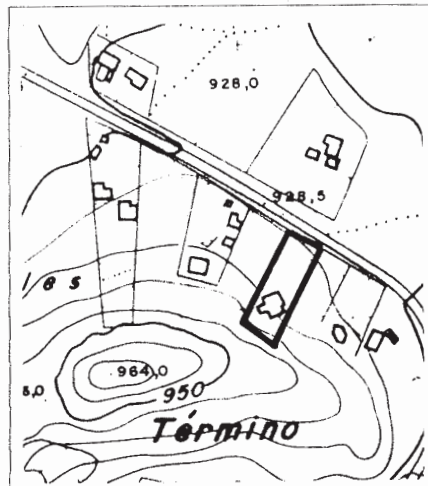
[illegible]

En el Barrio de San Mateo



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECOINSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 38
instalación: Vivienda
situación: P.7, parcela 3175516



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 2.000 m2
sup. construida: 180 m2
núm. plantas:
edad:
estado conservación: bueno

características:

ladrillo visto
cubierta teja horm. negra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

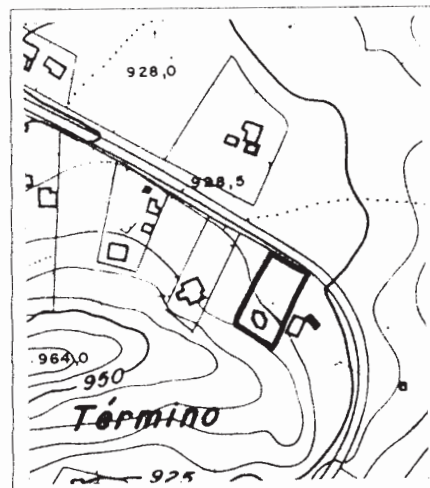
fuera de ordenación



En el Berrueco a 3 de
Septiembre de 1996
Fdo. por el Alcalde
día 3 de

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 39
instalación: vivienda
situación: P.7, parcela 3175518

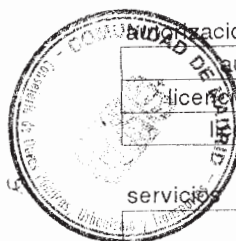

impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 2.000 m2
sup. construida: 180 m2
núm. plantas: 2
edad:
estado conservación: bueno

características:

enfoscada pint. blanco
teja hormigón negra


autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

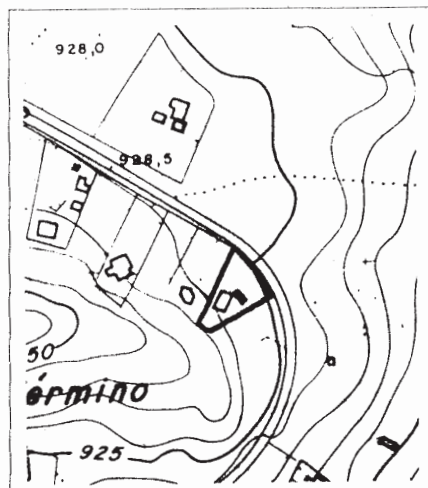
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 40
instalación: vivienda
situación: P.7, parcela 3175519


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 950 m2
sup. construida: 180 m2
núm. plantas: s.s.+ 1
edad:
estado conservación: bueno

características:

fachada principal de piedra
resto enfoscado pint. blanco
teja hormigón rojo

cerramiento seto y tela metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

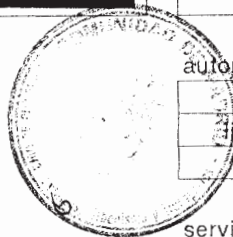
permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación



En El Servicio a Pde
Tercero
día 3 de
Tercero
bando por el Pleno de
día 3 de
Tercero

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 40
instalación: vivienda
situación: P.7, parcela 3175519



En el Berrueco a 3 de Junio de 6
Firma: [Firma manuscrita]



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

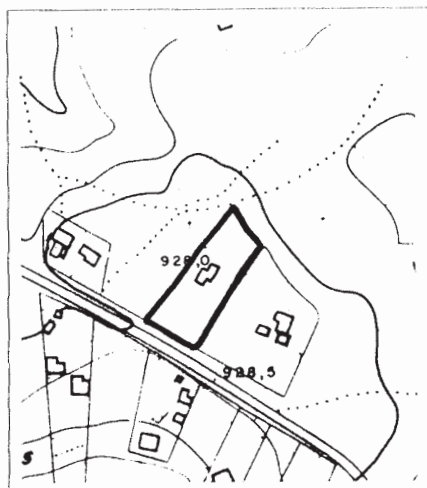
referencia en plano: 41
 instalación: vivienda
 situación: P.7, parcela 7835210



uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 2.500 m2
 sup. construida: 185 m2
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

piedra
 teja hormigón rojo



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística
licencia de construcción
licencia de actividad

servicios

accesos	ctra.
agua	
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

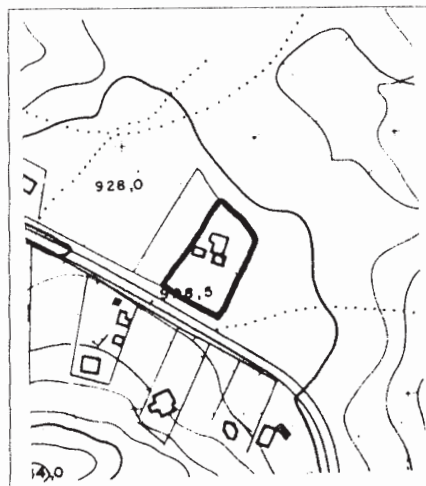
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 42
 instalación: vivienda, piscina y pista de tenis
 situación: P.7, parcela 7835213


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 2.250 m2
 sup. construida: 320 m2
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

ladrillo visto
 teja hormigón negra
 cerramiento malla metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

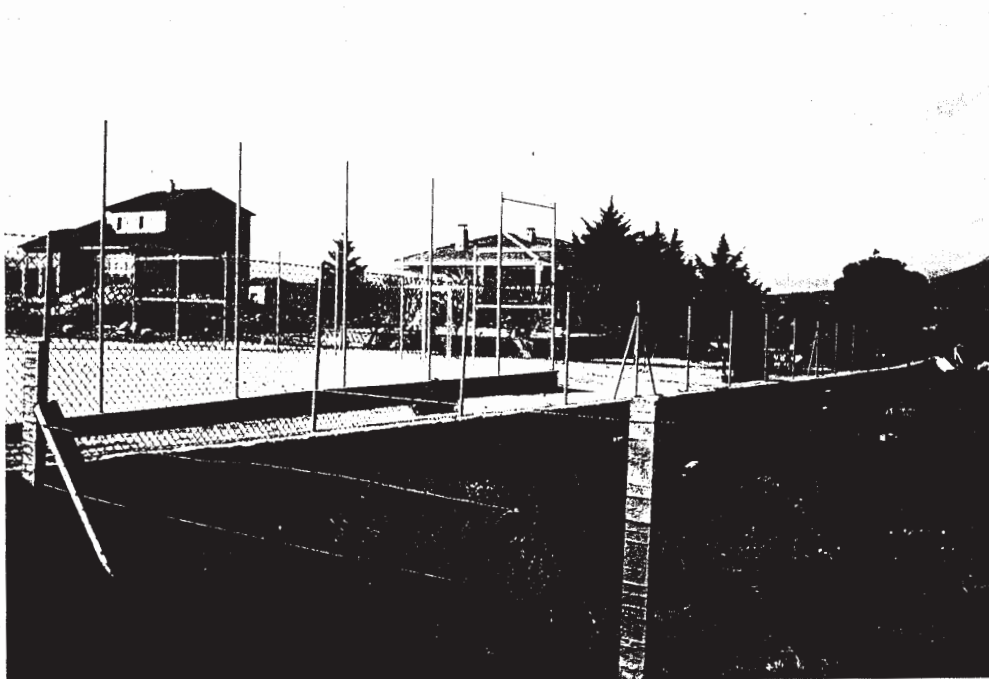
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 42
instalación: vivienda, piscina y pista de tenis
situación: P.7, parcela 7835213

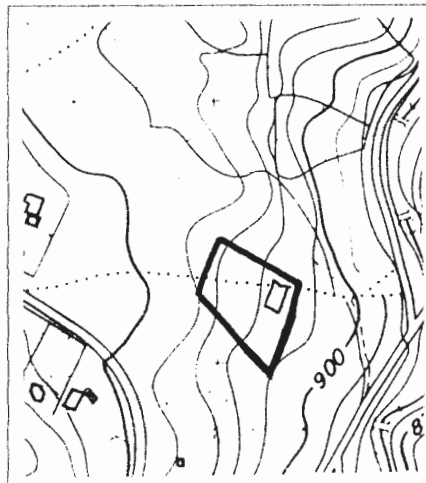


D. JUAN LOPEZ DE HARO, S. C. DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
C/ ALFONSO XII, 10, 28014 MADRID
Cadastral de la Comunidad de Madrid
sdo por el Ayuntamiento de Madrid
la B
En el Barrio de 3 de Tenis de 1995
D. J.



EL BERRUECO

referencia en plano: 43
instalación: Dos casetas y porche
situación: P.7



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
continuo	

uso:	
sup. de parcela:	2.500 m2
sup. construida:	8+10+20 m2
núm. plantas:	1
edad:	
estado conservación:	regular

características:

enfoscado blanco
uralita, teja ...

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística
licencia de construcción
licencia de actividades

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

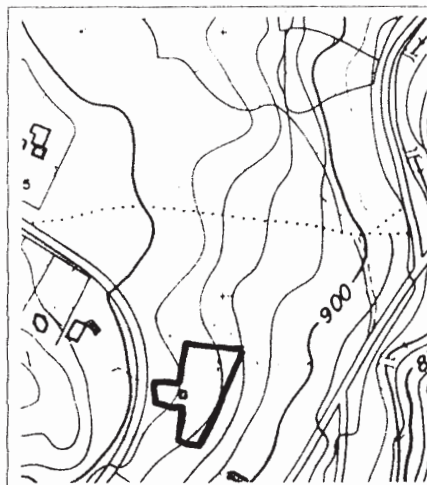
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

2,500 m2
3+10+20 m2
regular
En El Barrizaco a 3 de Junio de 1996

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 44
instalación: Caseta
situación: P.7


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 2.500 m2
sup. construida: 25 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

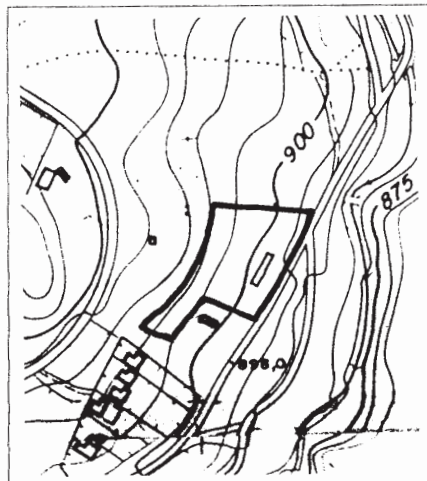
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

En El Berrueco a 3 de Junio de 2014
D. JUAN CARLOS GARCIA GARCIA
Alcalde del Ayuntamiento de El Berrueco
C. JUAN CARLOS GARCIA GARCIA
bado p. 13 de Junio
dia 3 de

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **45**
 instalación: **caseta y frontón**
 situación: **Polígono 2, parcela 300**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
 sup. de parcela: **5.000 m2**
 sup. construida: **40 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:

características:

enfoscado pint. blanco
 frontón pint. verde

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos extra.	
agua	-
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

Handwritten notes and stamps:
 "Tuvio do 1996"
 "Tuvio do 1996"
 "En El Berrueco a 3 de"
 "TAMBIÉN SE..."
 "CERO..."
 "bado por el..."
 "dia 3 de"

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECOINSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 46
instalación: Vivienda
situación: Polígono 2, parcela 301



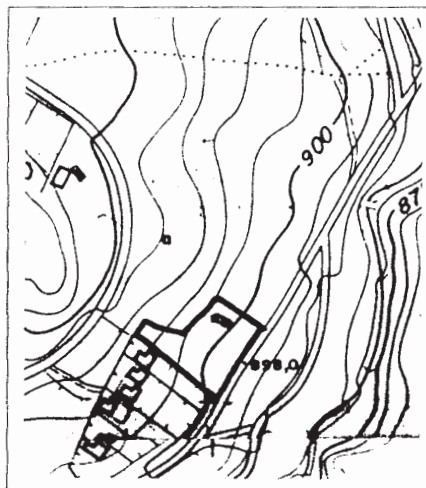
El Ayuntamiento de El Berrueco, en virtud de las competencias que le corresponden en materia de urbanismo, ha acordado por el Pleno del Ayuntamiento de El Berrueco, en sesión de día 3 de enero de 1996

En El Berrueco a 3 de enero de 1996



INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **46**
instalación: **Vivienda**
situación: **Polígono 2, parcela 301**



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:	vivienda (2ª)
sup. de parcela:	3.500 m ²
sup. construida:	70 m ²
núm. plantas:	1
edad:	
estado conservación:	

características:

fachadas de piedra
cubierta de chapa
porche

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

	accesos	agua.
	agua	pezo
	saneamiento	
	electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

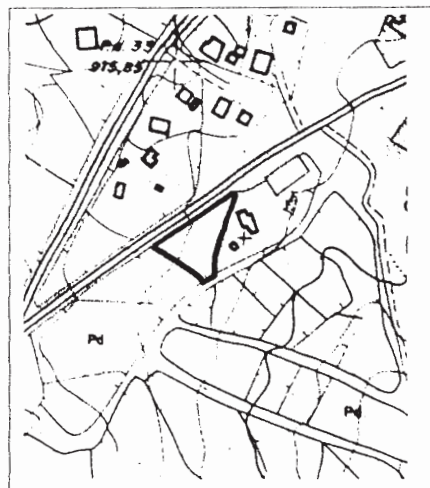
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

En El Derruco a 3 de Junio de 1995

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 50
instalación: Vivienda y caseta
situación: Polígono 2, parcela 12



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:	vivienda
sup. de parcela:	1.200 m ²
sup. construida:	250+12 m ²
núm. plantas:	2
edad:	1970
estado conservación:	buena

características:

fachadas piedra
caseta de bloque

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	x
licencia de actividad	

servicios

	accesos	camino
	agua	
	saneamiento	
	electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

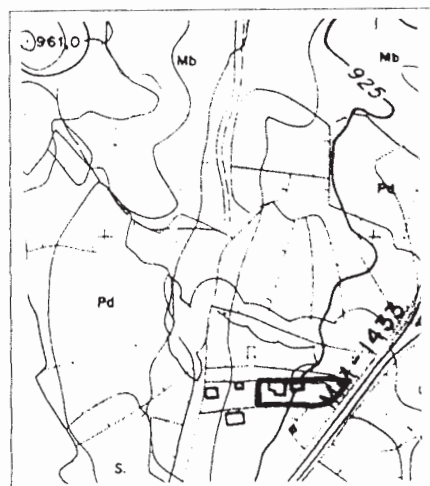
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

2

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **51**
 instalación: **Vivienda, caseta y estanque**
 situación: **P.6, parcela 3175558**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
 sup. de parcela: 430 m²
 sup. construida: 169+16 m²
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

enfoscado pint. blanco
 cubierta teja cerámica
 caseta mismas características

autorizaciones y licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

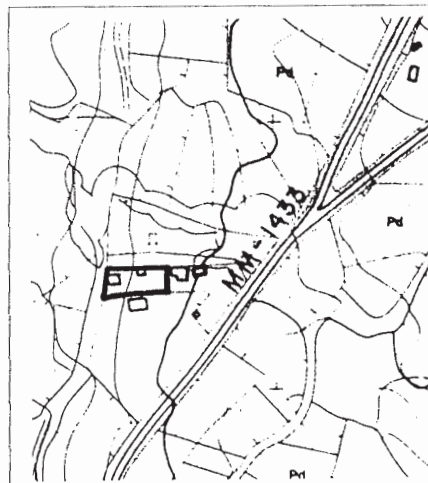
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 52
instalación: Vivienda y caseta
situación: P.6, parcela 3175557



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
sup. de parcela: 725 m2
sup. construida: 100+25 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: bueno

características:

enfoscado pint. blanco resto
cubierta teja cerámica

cerramiento piedra
seto y vegetación abundante

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

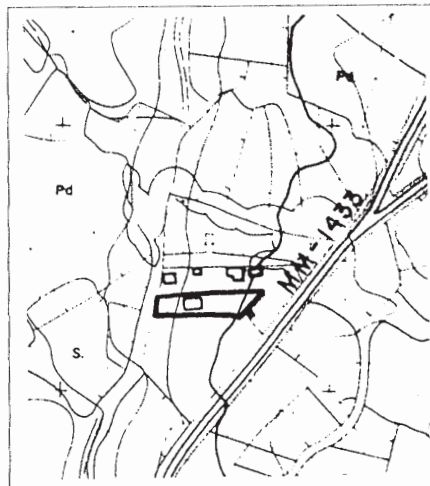
referencia en plano: 52
instalación: Vivienda y caseta
situación: P.6, parcela 3175557



En el Berrueco, 3 de Junio de 1996
TAMBIÉN EL DÍA 3 de Junio de 1996
bado por el Ayuntamiento de El Berrueco
C. M. de El Berrueco

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 53
instalación: vivienda
situación: P.6, parcela 3175561


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
sup. de parcela: 960 m2
sup. construida: 98 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

zócalo de piedra
resto enfoscado pint. blanco
teja hormigón roja

cerramiento tela metálica y zoc. piedra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	diámetro
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

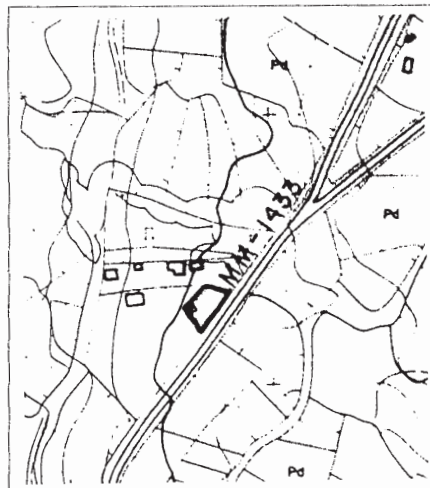
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 54
instalación: Caseta
situación: P.6, parcela 3175560


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso:
sup. de parcela: 600 m2
sup. construida: 20 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

características:

piedra del lugar
cubierta uralita

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	

ocupación

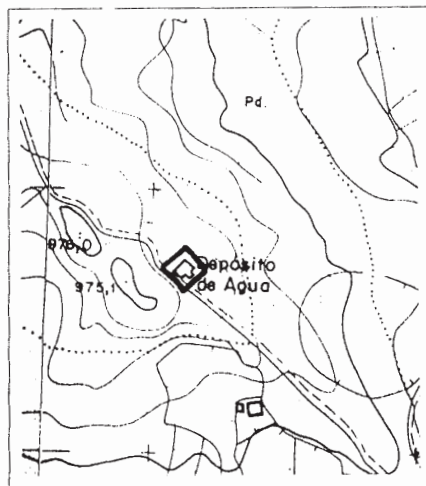
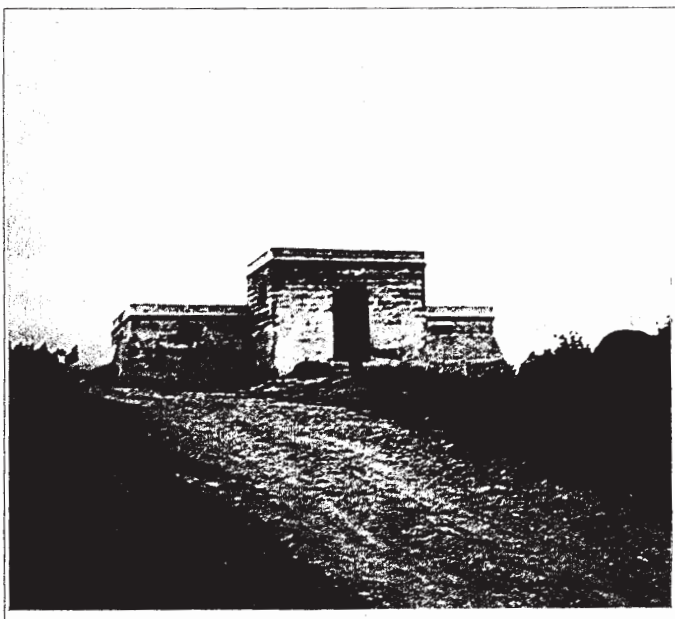
permanente	
ocasional	
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 55
instalación: Depósito de agua
situación: Polígono 2, parcela 504


Impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: infraestructura
sup. de parcela: 120 m2
sup. construida: 120 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

enfoscado

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	
saneamiento	-
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso admisible

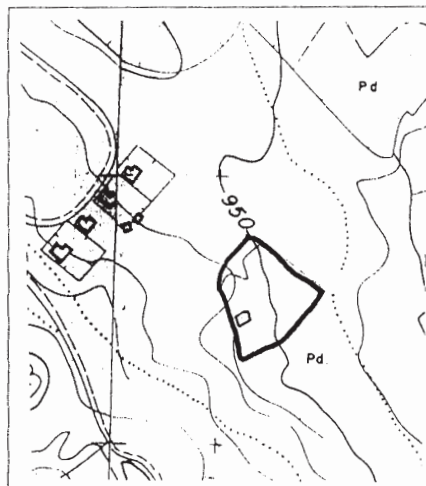
relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 56
 instalación: vivienda
 situación: Polígono 2, parcela 515



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 3.600 m2
 sup. construida: 180 m2
 núm. plantas: 2
 edad: reciente
 estado conservación: bueno

características:

fachada ladrillo visto
 teja hormigón rojo

cerramiento piedra y tela metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

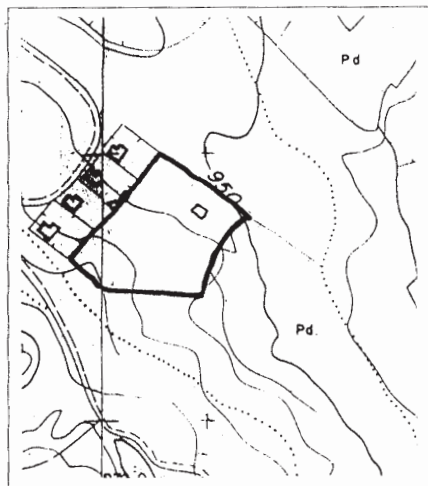
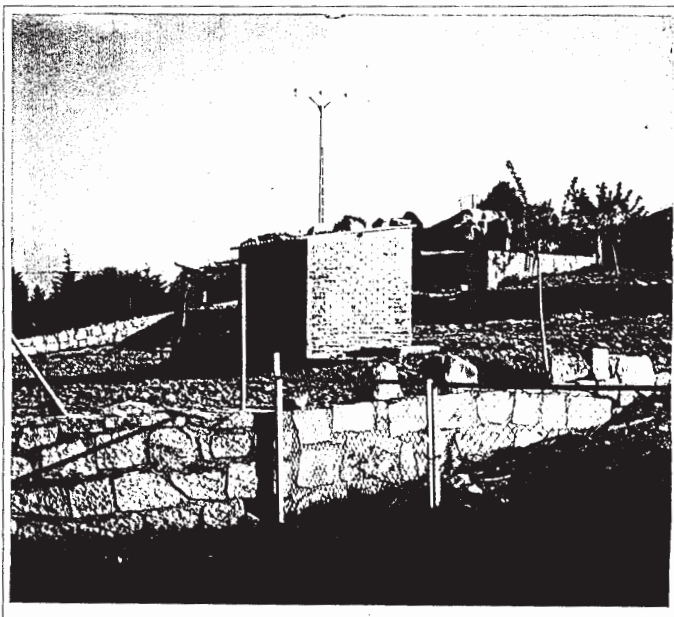
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **57**
 instalación: **caseta**
 situación: **Polígono 2, parcela 514**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
 sup. de parcela:
 sup. construida: **10 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación: **malo**

características:

ladrillo tosco sin revoco
 cubierta de uralita

cerramiento parcela piedra y malla metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

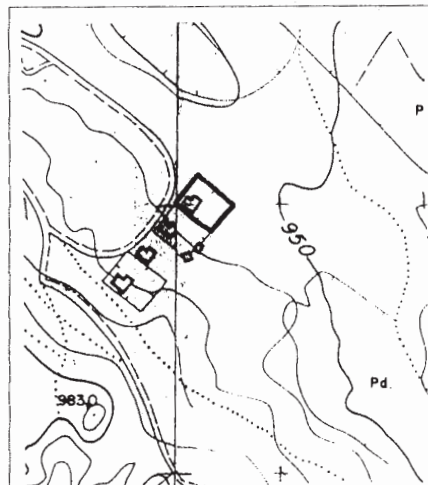
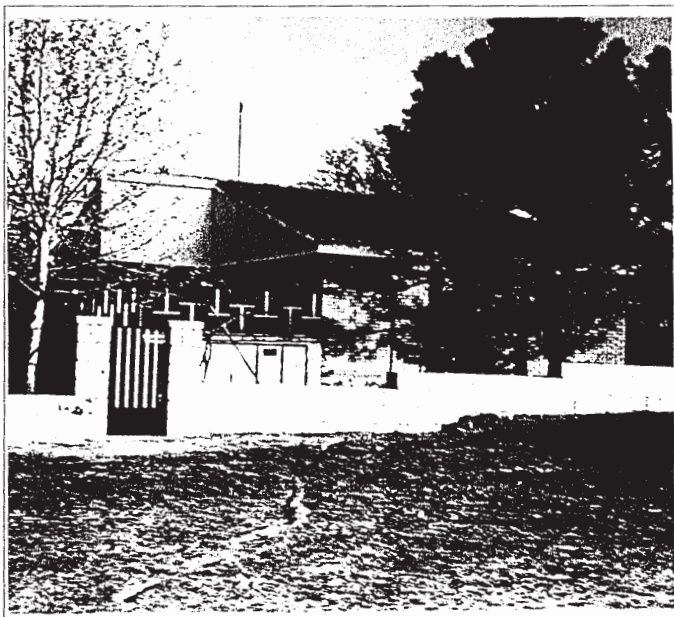
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

Handwritten notes and stamps:
 D. Juan Carlos...
 TAMAR...
 bda...
 día 3...
 En El Berrueco...
 Tercio...
 de 1996

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 58
instalación: vivienda
situación: Polígono 2, parcela 513


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 1.100 m2
sup. construida: 180 m2
núm. plantas: 2
edad:
estado conservación: bueno

características:

zócalo de piedra
ladrillo visto
teja hormigón negra
cerramiento malla metálica y piedra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

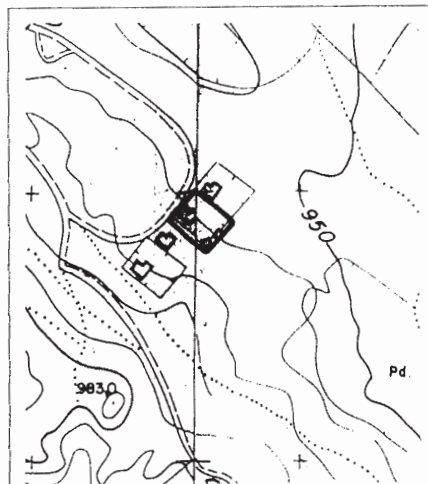
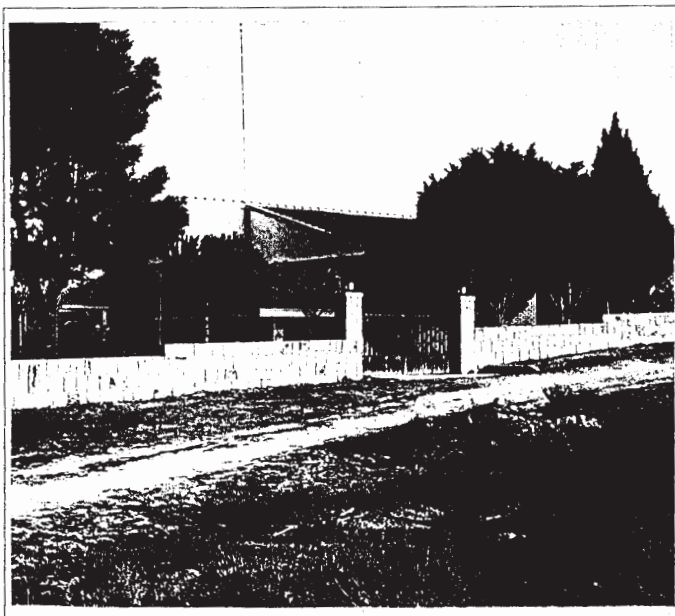
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **59**
 instalación: **Vivienda y dos casetas**
 situación: **Polígono 2, parcela 512**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 1.100 m2
 sup. construida: 180+12+12 m2
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

zócalo de piedra
 ladrillo visto
 teja hormigón negra
 cerramiento malla metálica y piedra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	por
saneamiento	gratuito
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

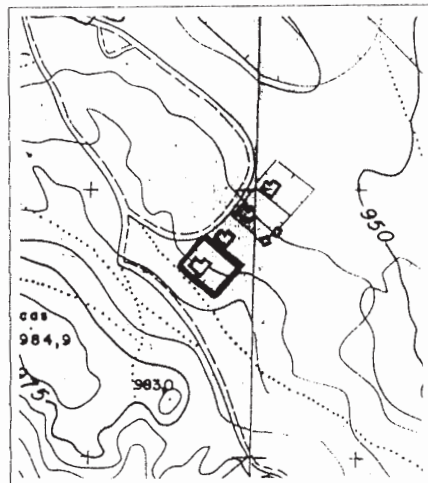
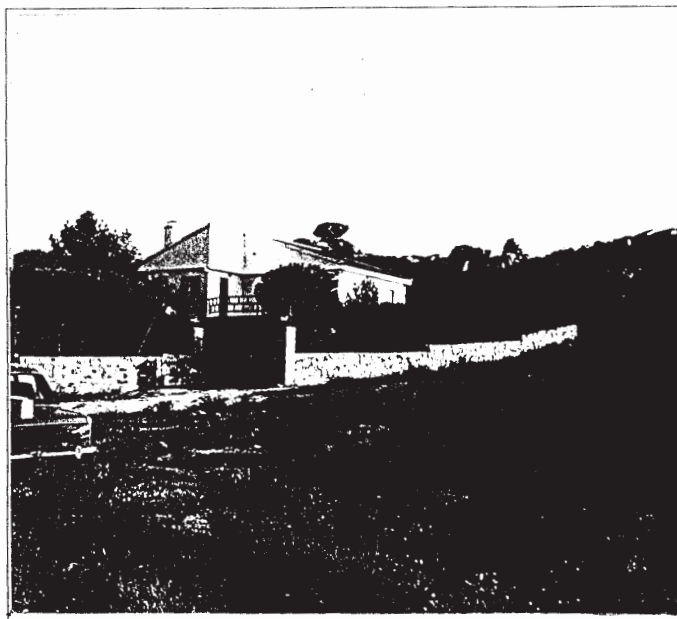
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

BOCM-20140913-3

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **61**
 instalación: **Vivienda**
 situación: **Polígono 2, parcela 510**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: **vivienda (2ª)**
 sup. de parcela: **1.100 m2**
 sup. construida: **180 m2**
 núm. plantas: **2**
 edad:
 estado conservación: **bueno**

características:

enfoscado pint. blanco
 cubierta teja hormigón negra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

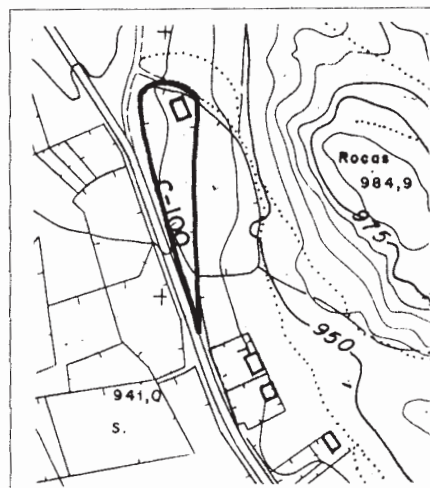
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 62
instalación: Vivienda
situación: Polígono 2, parcela 498


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
sup. de parcela: 450 m2
sup. construida: 110 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

ladrillo visto
cubierta teja hormigón negra

cerramiento piedra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

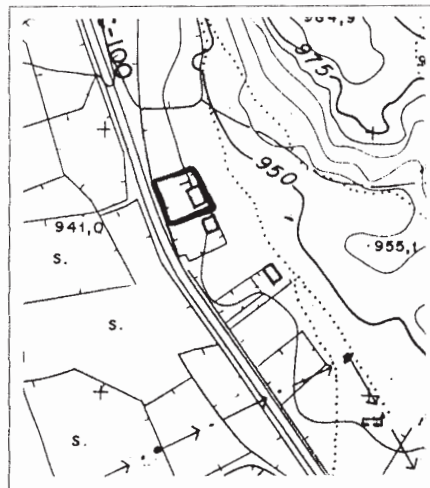
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 63
instalación: Vivienda
situación: Polígono 2, parcela 492


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 1.200 m2
sup. construida: 125 m2
núm. plantas: 1+ semisótano
edad:
estado conservación:

características:

ladrillo enfoscado pint. blanco
teja cerámica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctr.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

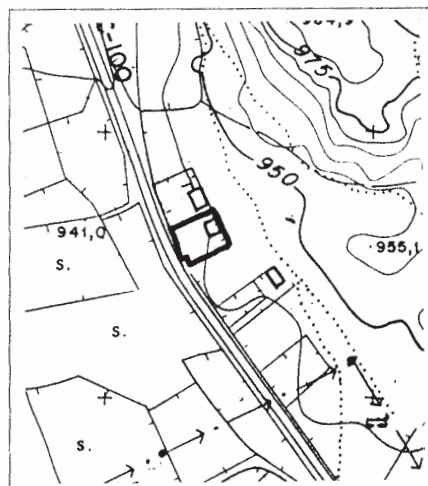
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **64**
 instalación: **Vivienda**
 situación: **Polígono 2, parcela 491**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 1.150 m2
 sup. construida: 100 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación:

características:

ladrillo enfosc. pint. blanco
 cubierta teja roja

cerram. piedra y malla con seto

autorizaciones o licencias:
 autoriz. urbanística
 licencia de construcción
 licencia de actividad

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

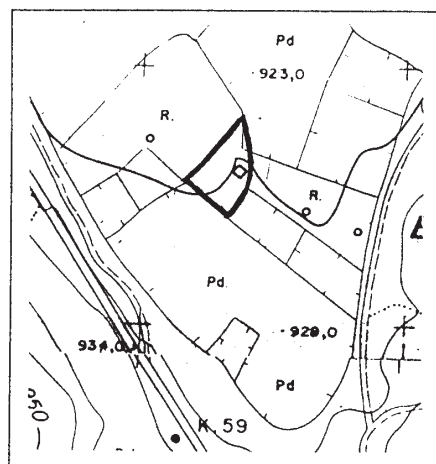
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:	65
instalación:	Caseta
situación:	Polígono 2



impacto medioambiental

negativo	
discreto	X
nulo	

uso:	agropecuario
sup. de parcela:	
sup. construida:	16 m2
núm. plantas:	1
edad:	
estado conservación:	

características:

enfoscado sin pintar

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

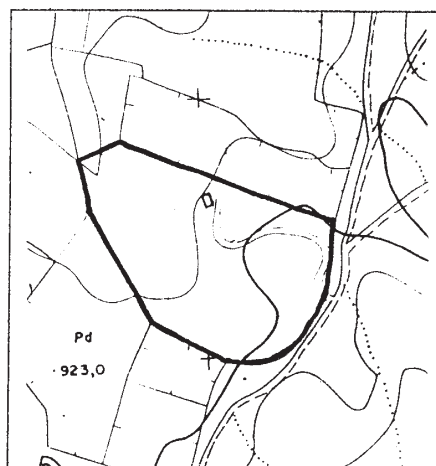
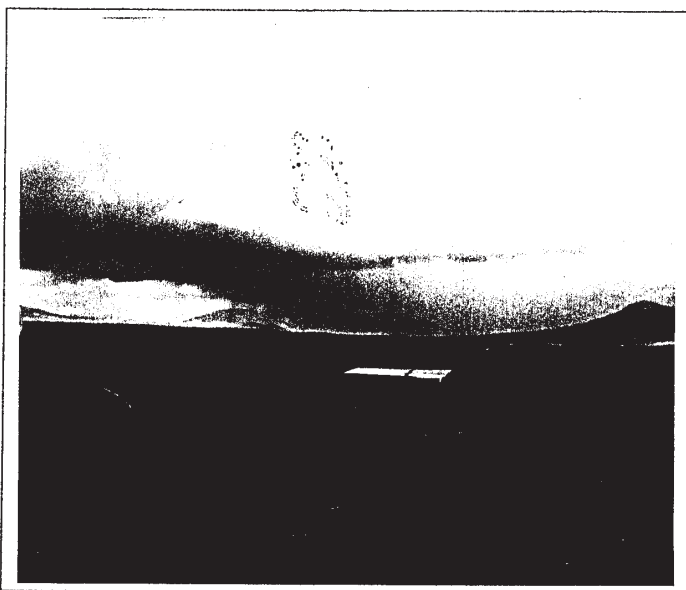
relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **66**
 instalación: **Establo**
 situación: **Polígono 2**



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: **ganadero**
 sup. de parcela: **17.500 m2**
 sup. construida: **40+8 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad: **reciente**
 estado conservación: **malo**

características:

bloque, ladrillo, chapa
cubierta chapa

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

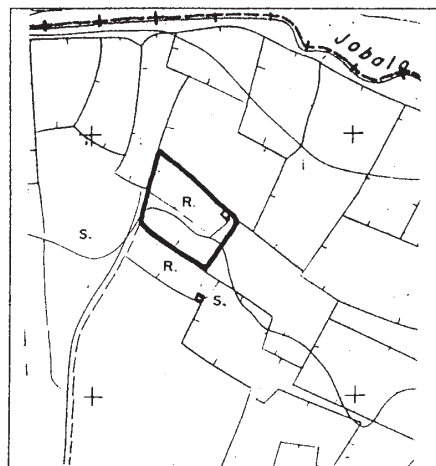
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

fuera de ordenación
materiales y acabados no adecuados

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **67**
 instalación: **Caseta**
 situación: **Polígono 2**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 3.500 m²
 sup. construida: 12 m²
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación:

características:

ladrillo sin revoco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

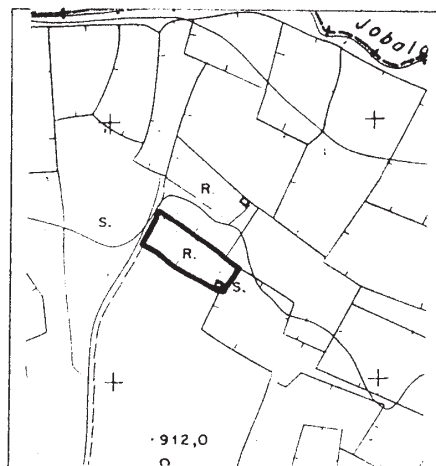
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

materiales y acabados no adecuados

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **68**
 instalación: **Caseta**
 situación: **Polígono 2**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 2.200 m²
 sup. construida: 12 m²
 núm. plantas: 1
 edad: 6
 estado conservación:

características:

ladrillo sin revoco

autorizaciones y licencias

autor. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

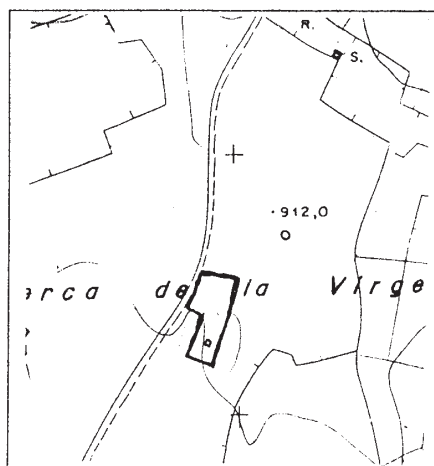
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

materiales y acabados no adecuados

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **69**
 instalación: **Caseta**
 situación: **Polígono 2**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: **agropecuario**
 sup. de parcela:
 sup. construida: **8 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:

características:

ladrillo sin revoco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística
licencia de construcción
licencia de actividad

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

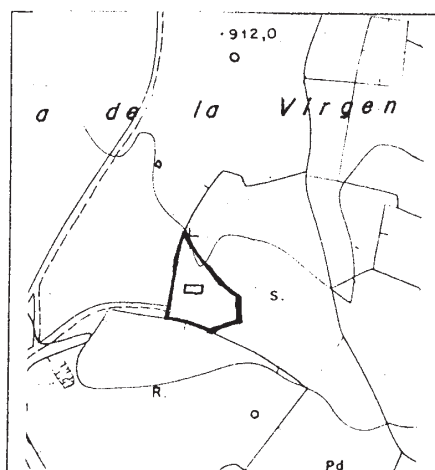
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

materiales y acabados no adecuados

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECOINSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 70
instalación: Caseta
situación: Polígono 2



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
sup. de parcela:
sup. construida: 8 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

ladrillo sin revoco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

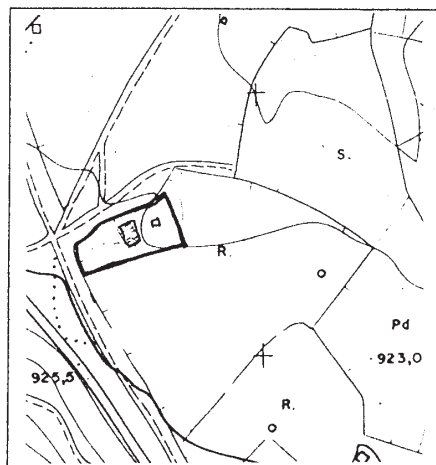
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

materiales y acabados no adecuados

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **71**
 instalación: **Caseta y corral**
 situación: **Polígono 2**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela:
 sup. construida: **8+15 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:

características:

caseta: ladrillo sin revoco
 corral: piedra del lugar y cub. chapa

autorizaciones o licencias

autorización urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:
relativas a la edificación:

materiales y acabados de caseta no ade

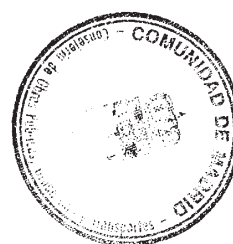
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:	71
instalación:	Caseta y corral
situación:	Polígono 2

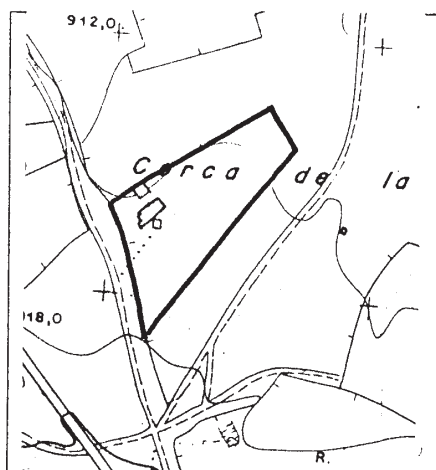


En San Francisco 3 de Junio
 de 1866



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **72**
 instalación: **vivienda, dos casetas y piscina**
 situación: **Polígono 2**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 7.500 m2
 sup. construida: 180+8+8 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

fachada enfoscada pint. blanco
 teja cerámica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

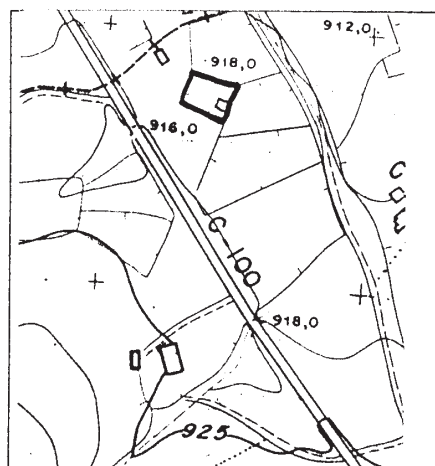
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

Recibido de 1996
En El Berrueco a 3 de Febrero de 2014
[Signature]

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **73**
 instalación: **caseta**
 situación: **Polígono 2**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
 sup. de parcela:
 sup. construida: **9 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:

características:

enfoscado pint. blanco
 cubierta uralita

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

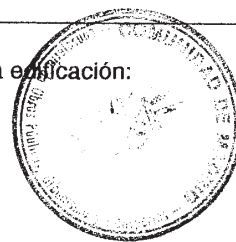
accesos	ctra.
agua	
saneamiento	pozo
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

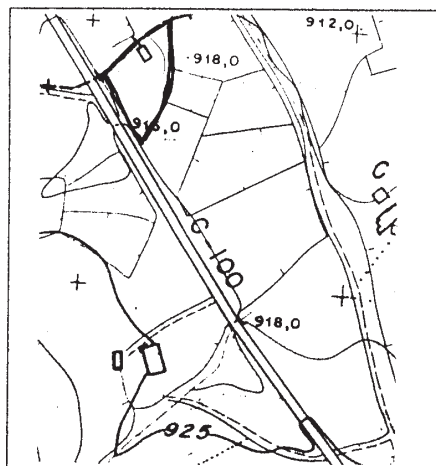
condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECOINSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 74
instalación: Caseta
situación: Polígono 2



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
sup. de parcela:
sup. construida: 15 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

enfoscado pint. blanco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

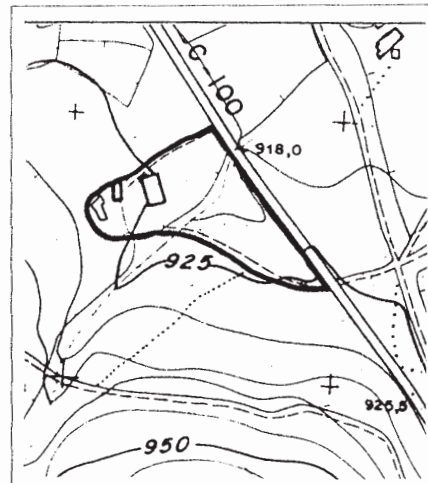
permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **75**
 instalación: **Tres naves**
 situación: **Polígono 2, parcela 519**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: **agropecuario**
 sup. de parcela: **10.000 m2**
 sup. construida: **400+200+180 m2**
 núm. plantas: **2**
 edad:
 estado conservación: **inacabado**

características:

nave ladrillo sin revoco
 nave enfoscado sin pintar

autorizaciones o licencias

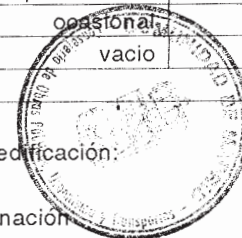
autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:
relativas a la edificación:
fuera de ordenación


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 75
instalación: Tres naves
situación: Polígono 2

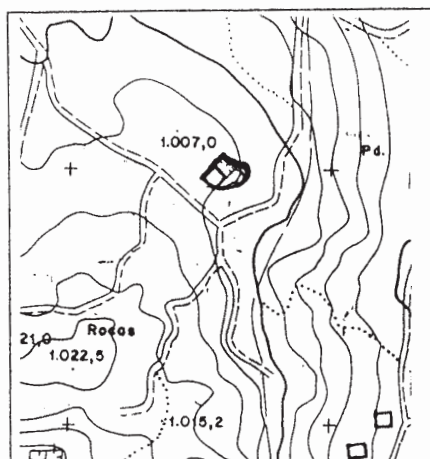
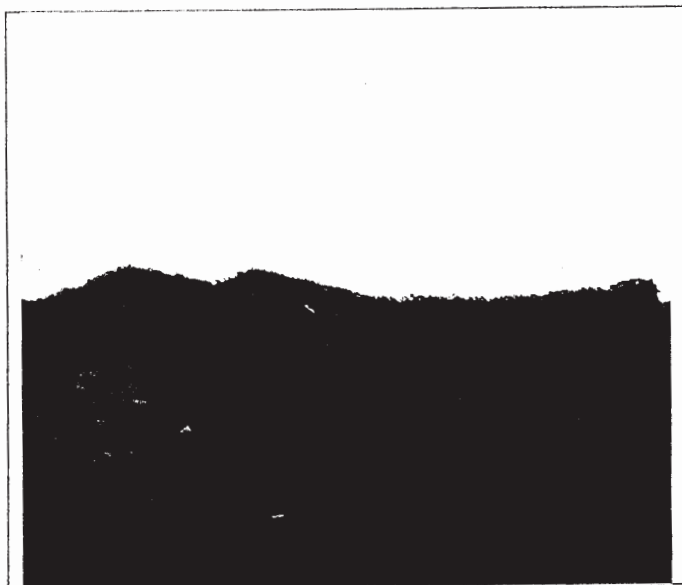


En el Derrama a 3 de Julio de 2014
En el Derrama a 3 de Julio de 2014
En el Derrama a 3 de Julio de 2014



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **76**
 instalación: **Tinado**
 situación: **Polígono 1**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso:
 sup. de parcela:
 sup. construida: **150 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad: **antiguo**
 estado conservación: **ruina**

características:

piedra del lugar

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

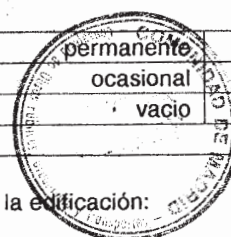
accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

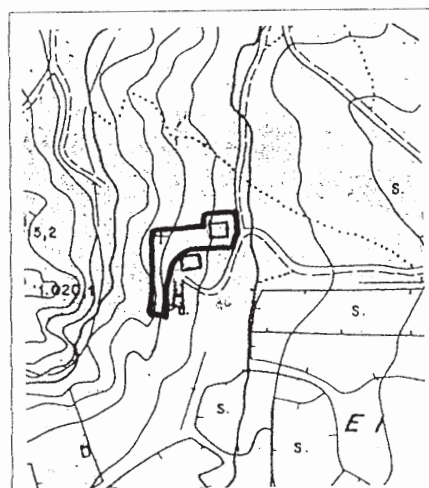
condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:



**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **77**
 instalación: **Tinado**
 situación: **Polígono 1, parcela 216**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 500 m2
 sup. construida: 120 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: semiruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura madera

Typica construcción agropecuaria de la zona

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**
relativas a la edificación:

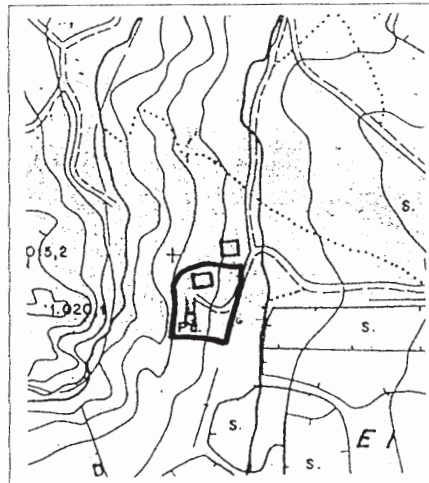
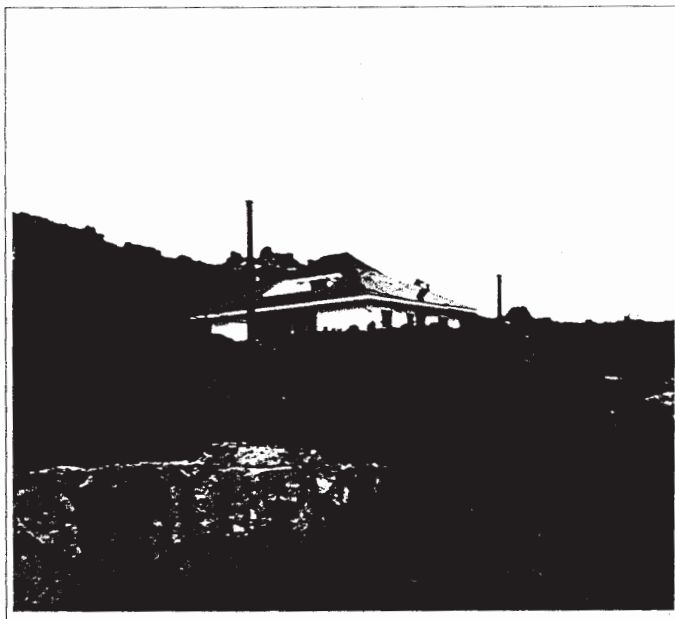
Edificaciones con valores ambientales
 e histórico-culturales.
 Interesante su conservación.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 78
 instalación: Vivienda y caseta
 situación: Polígono 1, parcela 217



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 7.500 m2
 sup. construida: 140+40 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

fachadas enfoscada y pint. blanco
 cubierta de pizarra

cerramiento de piedra y alambrada

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

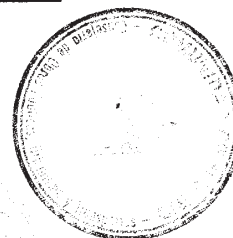
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

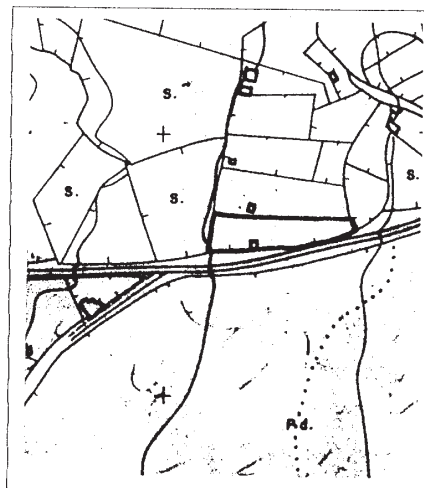
referencia en plano: 78



El Berrueco a 13 de Septiembre
2014

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 79
instalación: Caseta
situación: Polígono 1, parcela 155


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
sup. de parcela: 1.650 m2
sup. construida: 25 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

Revoco color terroso
Teja árabe

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra.
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 80
 instalación: Caseta
 situación: Polígono 1, parcela 221


impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso:
 sup. de parcela: 5.000 m2
 sup. construida: 16 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación:

características:

piedra granito

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

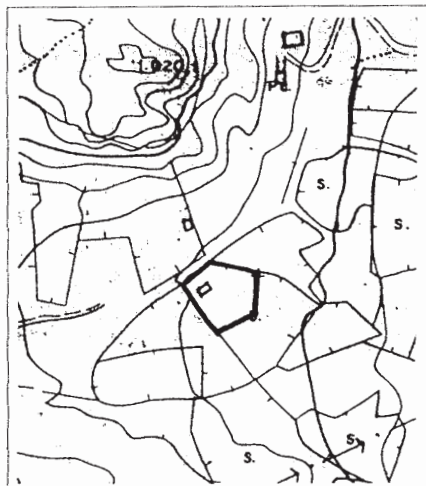
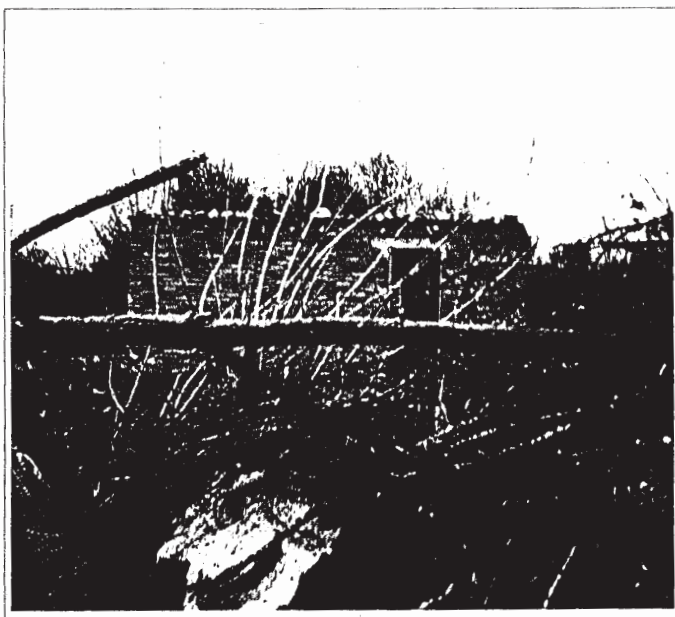
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

En el Berrueco a 3 de Junio de 2014
 27

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 81
instalación: Caseta
situación: Polígono 1, parcela 231


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
sup. de parcela: 1.600 m²
sup. construida: 16 m²
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

ladrillo tosco sin revoco
cubierta chapa

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	-

ocupación

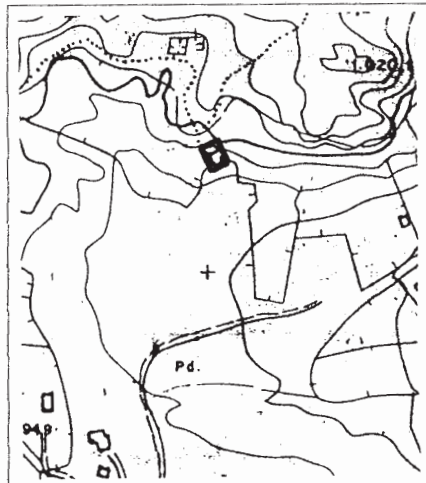
permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**
relativas a la edificación:

materiales y acabados no adecuados

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 82
instalación: Tinado
situación: Polígono 1, parcela 312


impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso: agropecuario
sup. de parcela: 120 m2
sup. construida: 120 m2
núm. plantas: 1
edad: antiguo
estado conservación: ruina

características:

pedra del lugar
ruina

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

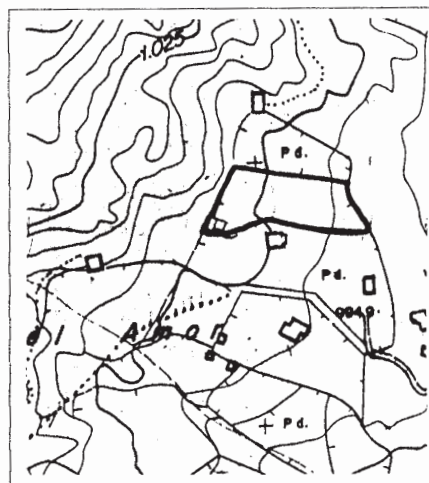
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 83
instalación: Tinado
situación: Polígono 1, parcela 288



impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso:	agropecuario
sup. de parcela:	150 m2
sup. construida:	120 m2
núm. plantas:	1
edad:	
estado conservación:	

características:

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

☐	permanente
☐	ocasional
☐	vacio

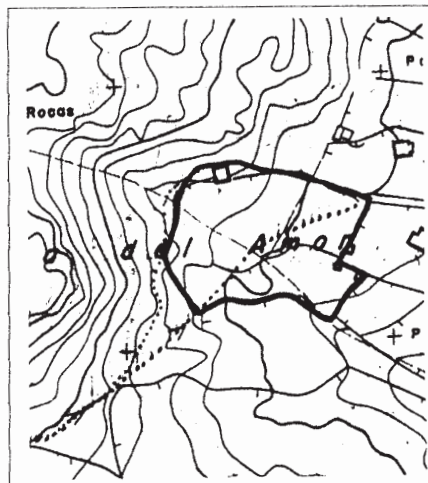
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación

En El Berrueco a 3 de Junio de 1976

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 84
instalación: Caseta
situación: Polígono 1, parcela 290


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
sup. de parcela: 9.000 m2
sup. construida: 90 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

enfoscado pint. blanco
zonas ladrillo sin revoco

cerramiento piedra y malla metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

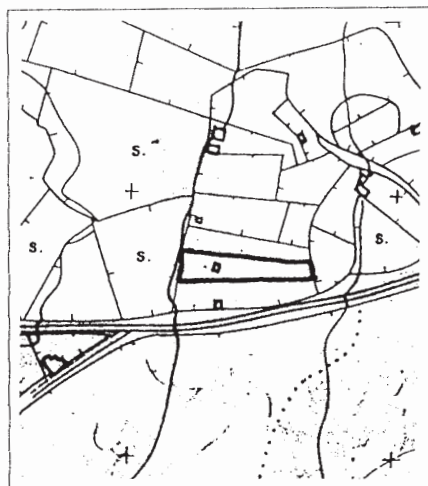
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

En el Berrueco a 3 de Junio
 de 2014
 D. Juan Carlos
 Alcalde

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 85
instalación: Estanque
situación: Polígono 1, parcela 156


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
sup. de parcela: 1.800 m²
sup. construida: 8 m²
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

enfoscado

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

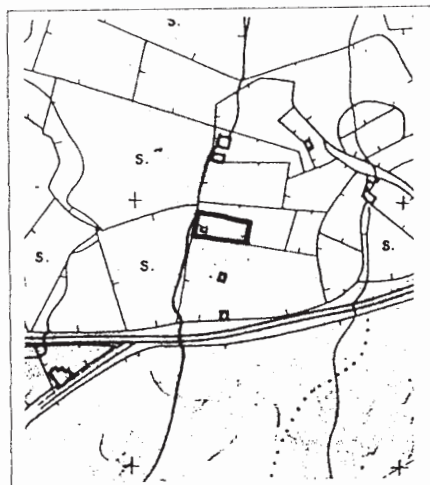
permanente	x
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 86
instalación: Caseta
situación: Polígono 1, parcela 164


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 525 m2
sup. construida: 20 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación:

características:

enfoscado pint. blanco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos camino	
agua pozo	
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

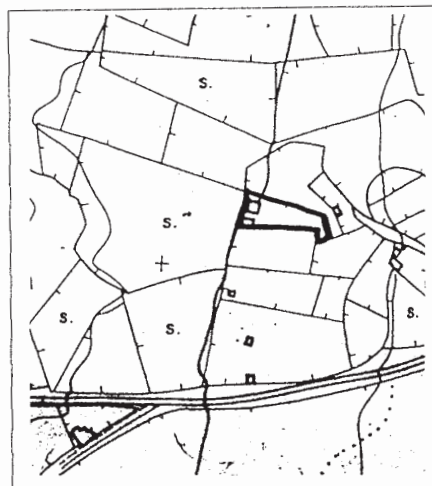
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **87**
 instalación: **Vivienda**
 situación: **Polígono 1, parcela 168**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: **vivienda (2ª)**
 sup. de parcela: **1.120 m2**
 sup. construida: **150 m2**
 núm. plantas: **2**
 edad:
 estado conservación:

características:

ladrillo visto
teja cerámica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

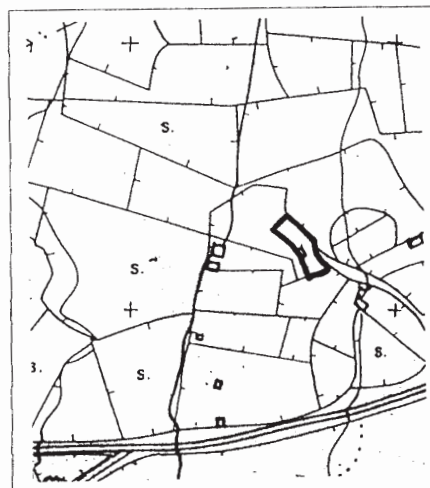
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

En El Berrueco 3 de Febrero de 1996
 bode por el Sr. Juan de los Rios
 dia 3 de Febrero de 1996
 TAMAYO

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 88
instalación: Vivienda
situación: Polígono 1, parcela 147


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
sup. de parcela: 600 m2
sup. construida: 100 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: bueno

características:

ladrillo cara vista
teja hormigón negra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	ciudad
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

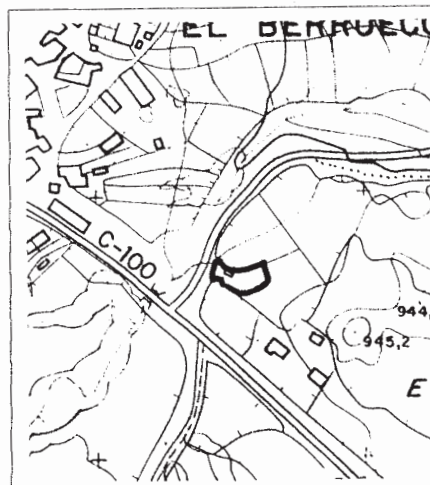
uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 89
 instalación: Tinado
 situación: Polígono 6, parcela 67


impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 700 m2
 sup. construida: 9 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura de madera

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	
saneamiento	
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

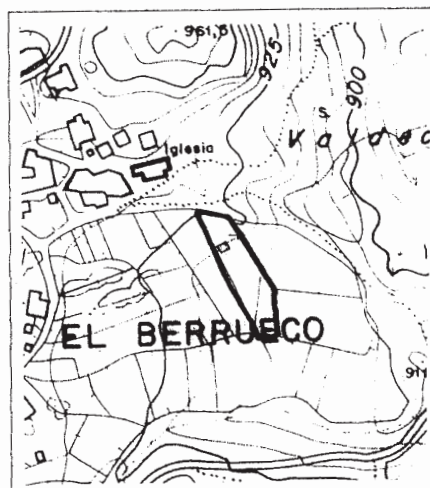
condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

En El Berrueco a 3 de Mayo de 1996
 bado por el Ayuntamiento de El Berrueco
 día 3 de Mayo de 1996
 TAMBURO

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: 90
instalación: Caseta
situación: P.4


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
sup. de parcela: 1.500 m2
sup. construida: 15 m2
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: bueno

características:

enfoscado pint. blanco
teja cerámica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
transportes	
agua	
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

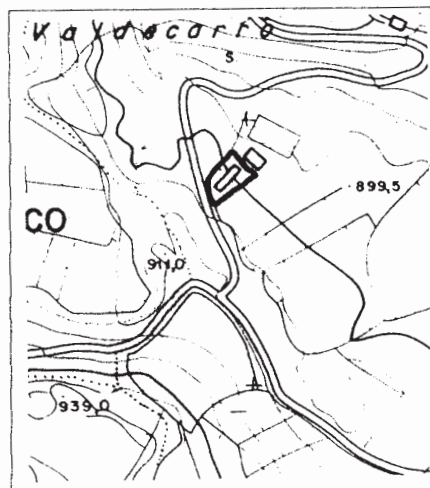
permanente	x
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **91**
 instalación: **Vivienda y garaje**
 situación: **Polígono 3, parcela 96**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 750 m2
 sup. construida: 100+15 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

enfoscado pint. blanco
 cubierta teja negra

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	si
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

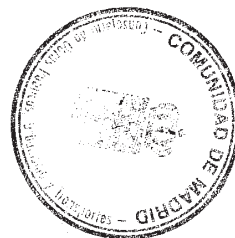
fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 91
instalación: Vivienda y garaje
situación: Polígono 3, parcela 96

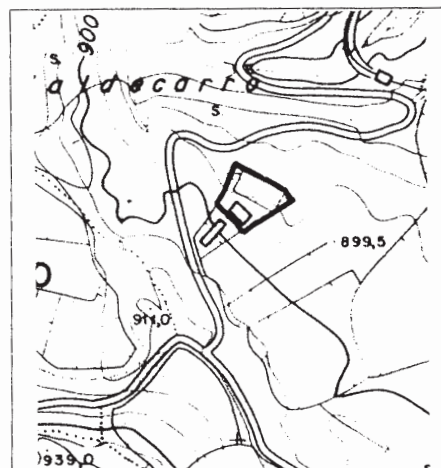


En el Berrueco a 3 de Junio de 2014

[Handwritten signature]

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **92**
 instalación: **Vivienda y pista de tenis**
 situación: **Polígono 3, parcela 97**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 1.780 m2
 sup. construida: 225 m2
 núm. plantas: semisótano+1
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

enfoscado pint. blanco
 teja hormigón negra
 zócalo de piedra

cerramiento de piedra y malla metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	si
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 92
instalación: Vivienda y pista de tenis
situación: Polígono 3, parcela 97

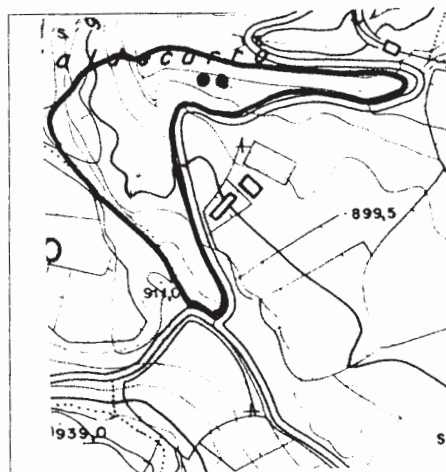
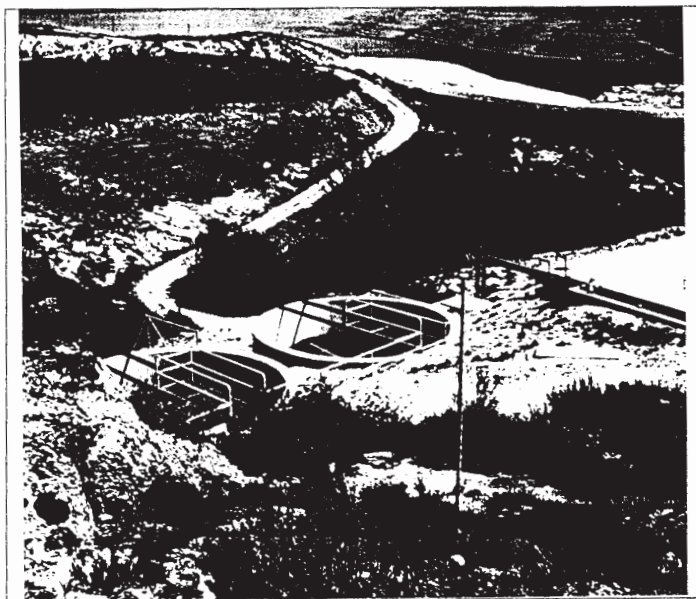


En el Berrueco a 3 de Junio de 1996



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **93**
 instalación: **Depuradora**
 situación: **Polígono 3, parcela 91**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: **infraestructura**
 sup. de parcela: **10.000 m2**
 sup. construida:
 núm. plantas:
 edad: **reciente**
 estado conservación: **bueno**

características:

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	
saneamiento	si
electricidad	si

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:

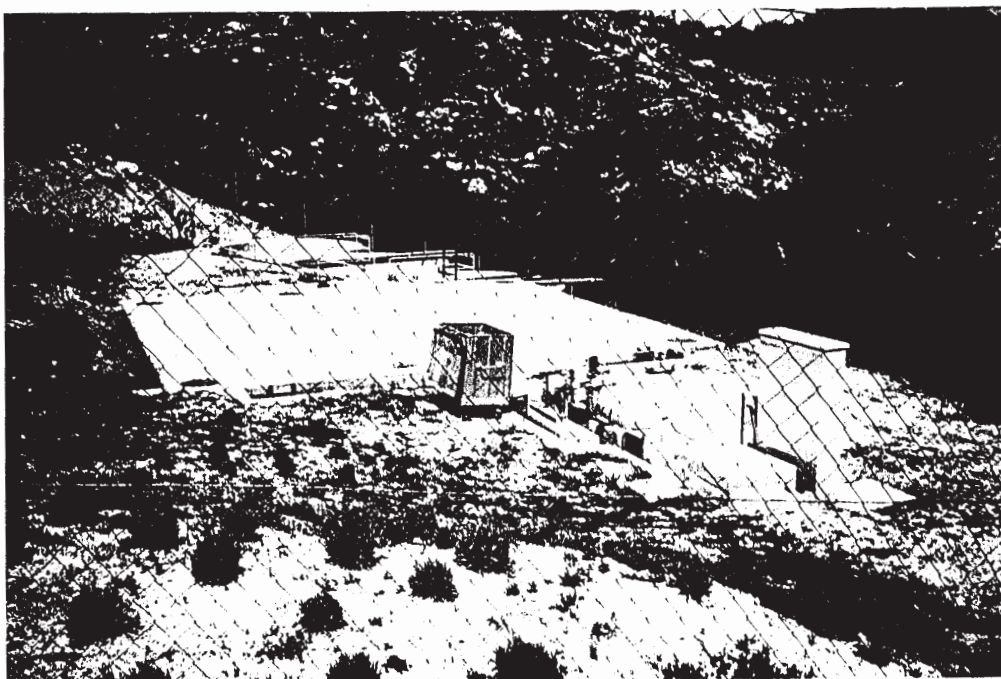
93

instalación:

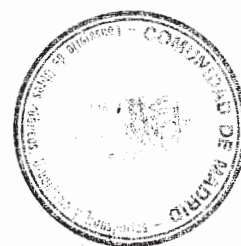
Depuradora

situación:

Polígono 3, parcela 91



El Berrueco 1 de Tercio
día 3
Tercio
D. JUAN CARLOS
TAVEL
100
bolsa
100

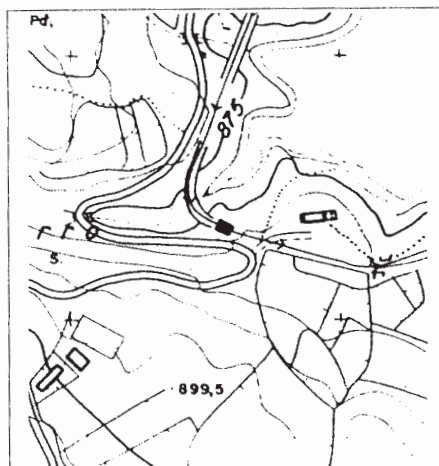


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **94**
 instalación: **Almenara Canal Isabel II**
 situación: **Polígono 3**



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: **infraestructura**
 sup. de parcela:
 sup. construida: **100 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación: **bueno**

características:

Sillería de granito

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	agua
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:

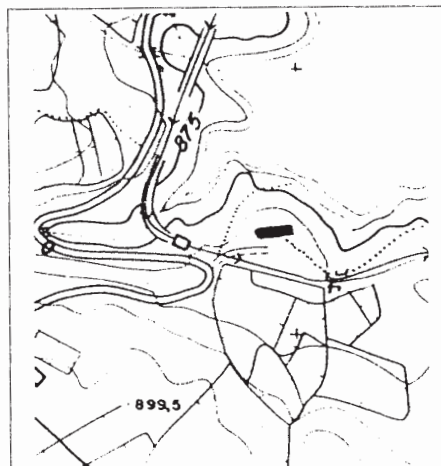
95

instalación:

Caseta Canal Isabel II

situación:

Polígono 3



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso:

anexo infraestructura

sup. de parcela:

sup. construida:

125 m2

núm. plantas:

1

edad:

estado conservación:

características:

Piedra del lugar

Teja árabe

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	si
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

condiciones particulares

relativas a la actividad:

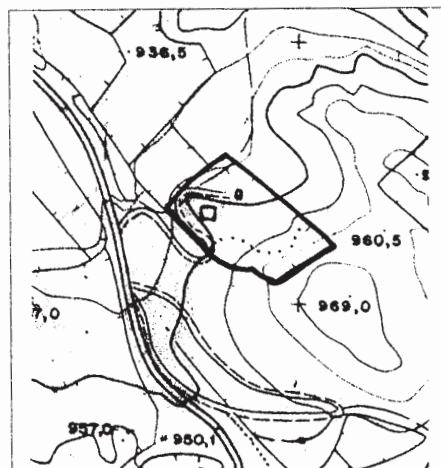
relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **96**
 instalación: **Vivienda**
 situación: **Polígono 6, parcela 144**



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 6.500 m²
 sup. construida: 200 m²
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación:

características:

planta 1ª enfosc. pint. blanco
 planta 2ª madera

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	no
saneamiento	
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

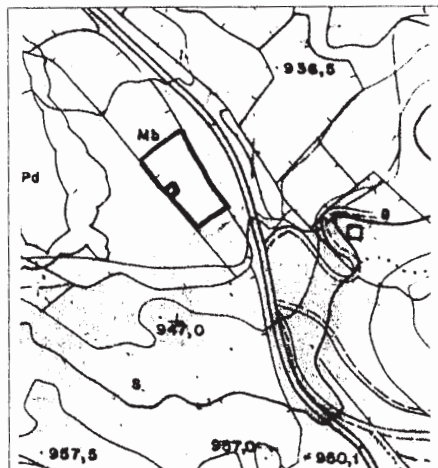
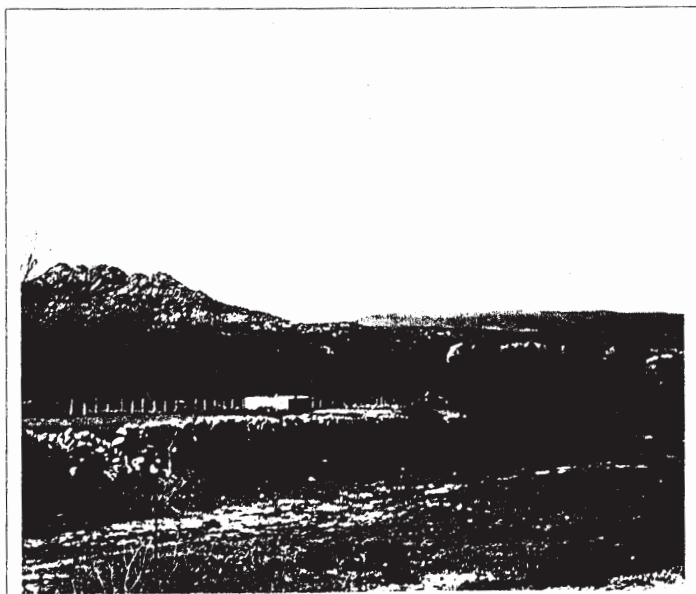
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

En el Polígono 6 de Parcela 144
 de 3 de Junio
 de 2014

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **98**
 instalación: **Caseta**
 situación: **Polígono 8, parcela 105**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso:
 sup. de parcela: 2.400 m2
 sup. construida: 25 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación:

características:

enfoscado

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

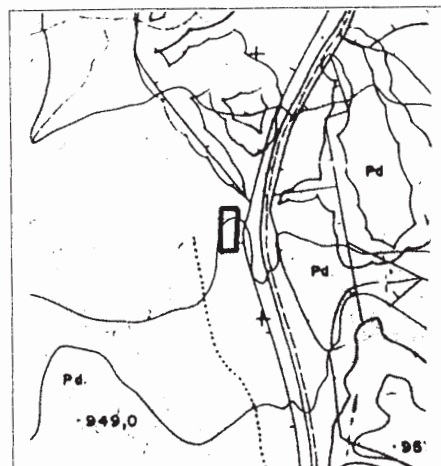
relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **99**
 instalación: **Manga de ganado**
 situación: **Polígono 8, parcela 86**



impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	X

uso: agropecuario
 sup. de parcela:
 sup. construida: 100 m2
 núm. plantas: 1
 edad: reciente
 estado conservación: bueno

características:

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneariento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso admisible en S.N.U.

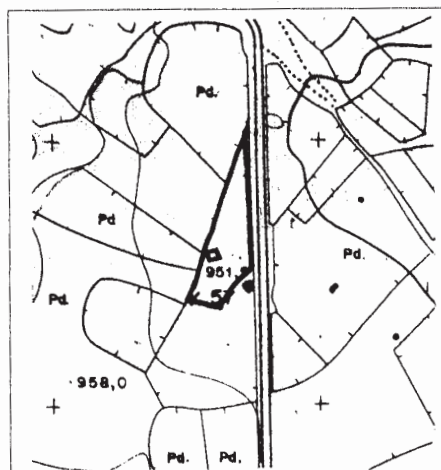
relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **100**
 instalación: **Estanque y caseta**
 situación: **polígono 8, parcela 138**



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: **pozo**
 sup. de parcela: **3.000 m2**
 sup. construida: **25 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:

características:

enfoscado
 caseta pintada blanco, cub. chapa

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	estra.
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	

ocupación

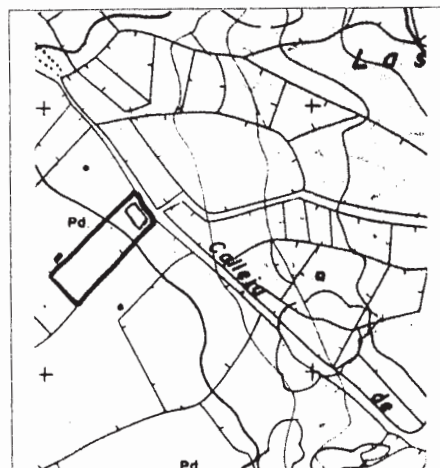
permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **101**
 instalación: **Caseta**
 situación: **Polígono 6, parcela 198**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 4.850 m2
 sup. construida: 40 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación:

características:

enfoscado
 cubierta uralita

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 101
instalación: Caseta
situación: Polígono 6, parcela 198



QUIY...
MUNICIPIO DE EL BERRUECO
Cadastral
Lote 101
En El Polígono 6 de Parcela 198

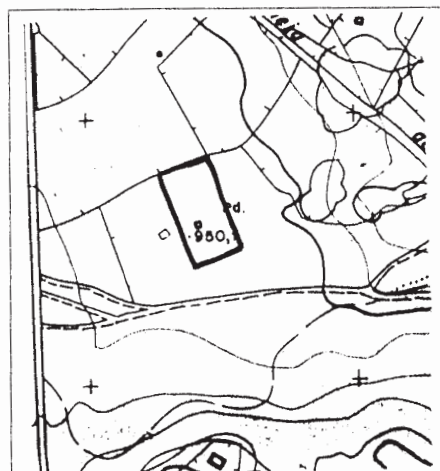


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **102**
 instalación: **Caseta y pozo**
 situación: **Polígono 6, parcela 321**



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: **pozo**
 sup. de parcela: **3.000 m2**
 sup. construida: **14 m2**
 núm. plantas: **1**
 edad:
 estado conservación:

características:

enfoscado pint. blanco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

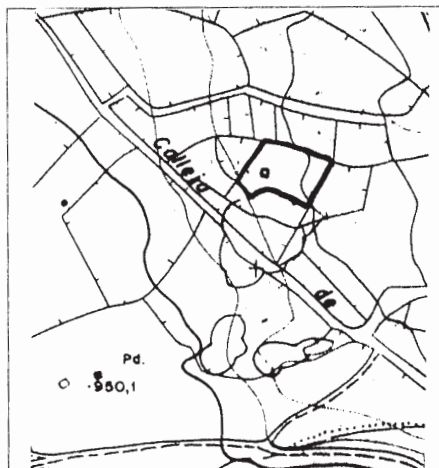
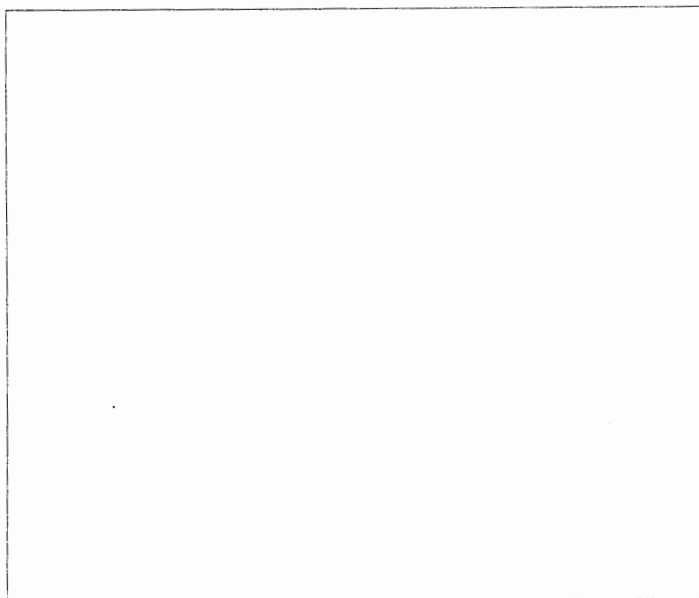
relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **103**
 instalación: **Caseta**
 situación: **Polígono 6, parcela 216**



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: pozo
 sup. de parcela: 2.250 m2
 sup. construida: 12 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación:

características:

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	

ocupación

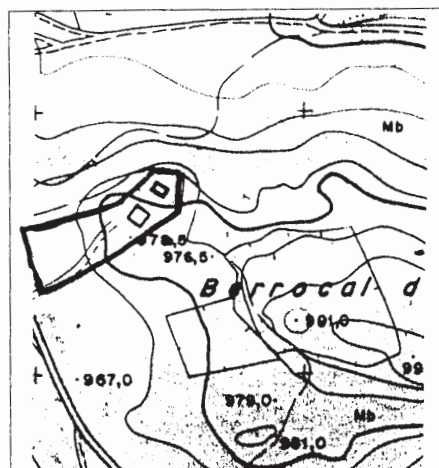
permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **104**
 instalación: **Vivienda, caseta y piscina**
 situación: **Polígono 6, parcela 340**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 4.500 m²
 sup. construida: 200+12 m²
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

enfoscado
 teja hormigón roja

cerramiento parcela malla metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	cr
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

bado por el Ayuntamiento de El Berrueco a 5 de Junio de 1996
 dia 2 de Junio de 1996
 En El Berrueco a 5 de Junio de 1996
 [Signature]

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 104
instalación: Vivienda, caseta y piscina
situación: Polígono 6, parcela 340



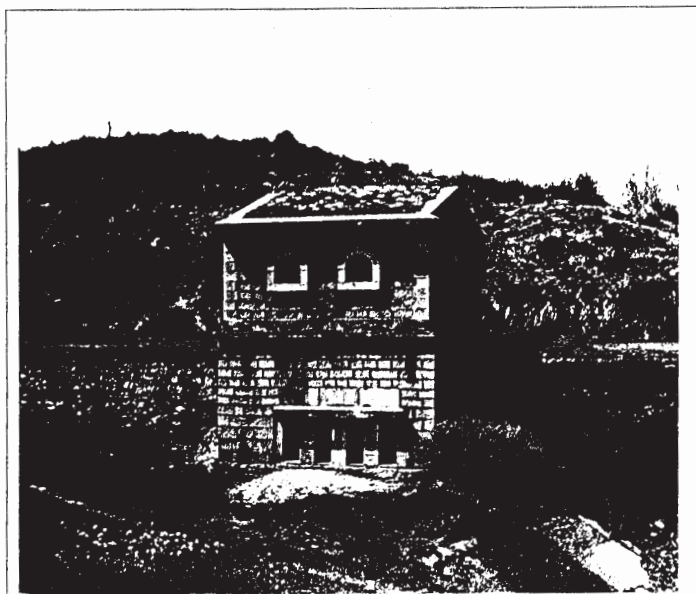
En El Berrueco a 3 de Septiembre de 2014

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 105
 instalación: Almenara Canal Isabel II
 situación: Polígono 3



impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso: infraestructura
 sup. de parcela:
 sup. construida: 80 m2
 núm. plantas: 2
 edad:
 estado conservación: buena

características:

piedra de sillería

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos camino	
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

edificio con interés arquitectónico
 y cultural.

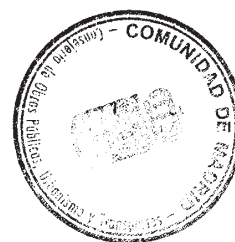
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:	105
instalación:	Almenara Canal Isabel II
situación:	Polígono 3



En El Encanto a 2 de
 Diciembre de 1976

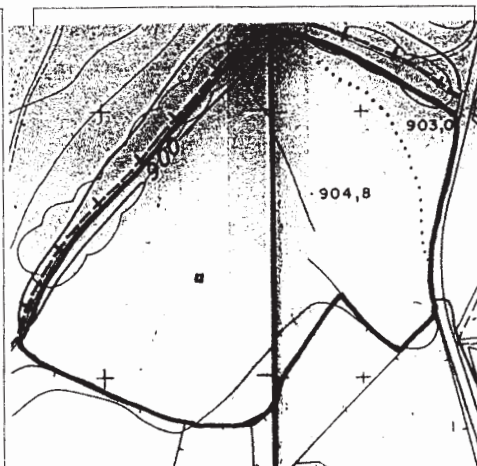


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **106**
 instalación: **Antiguo transformador**
 situación: **Polígono 2, parcela 175**



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso:

sup. de parcela: 70.000 m2
 sup. construida: 20 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	ctra
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
relativas a la actividad:

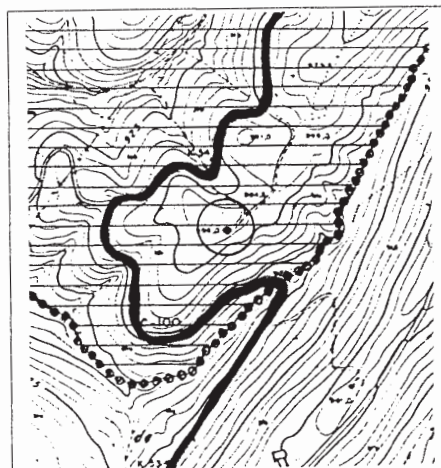
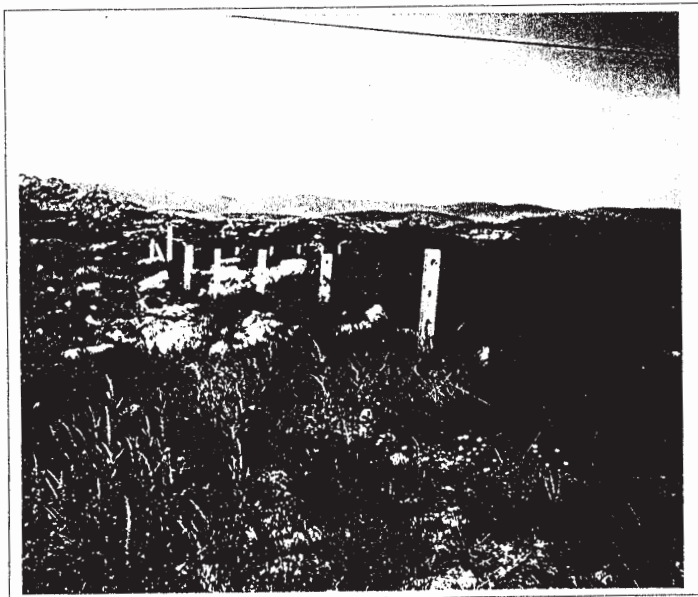
relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 107
 instalación: Ruina
 situación: Polígono 5, parcela 668



impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	x

uso:

sup. de parcela: 1.600 m2

sup. construida: 0

núm. plantas: 0

edad:

estado conservación: ruina

características:

restos de piedra de construcción antigua

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	otro
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

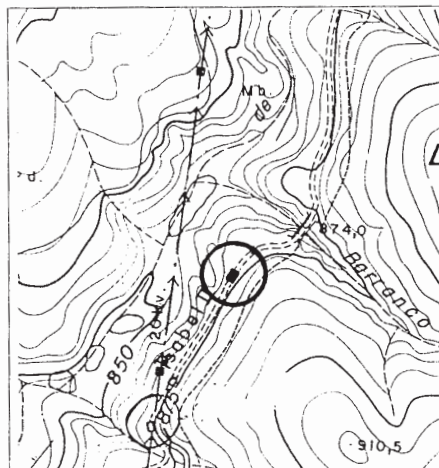
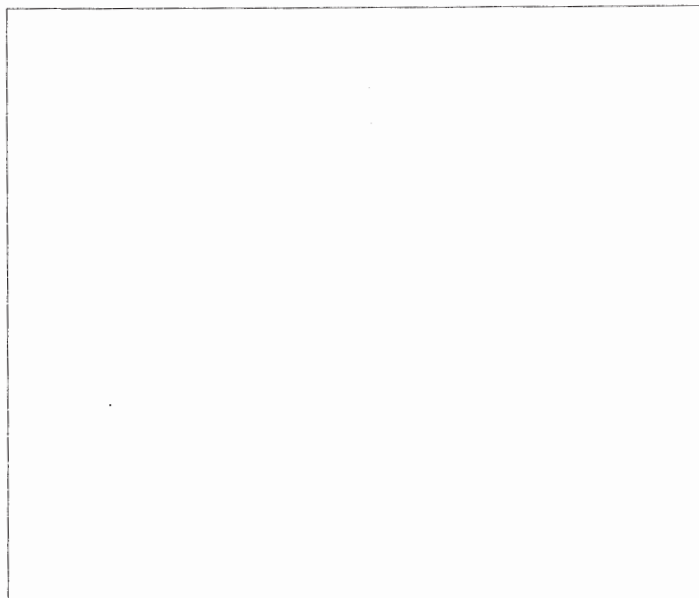
permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLEreferencia en plano: **108**instalación: **Caseta Canal Isabel II**situación: **Polígono 7, parcela 387 (arroyo de la Roza)**

impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: **infraestructura**

sup. de parcela:

sup. construida: **80 m2**núm. plantas: **1**

edad:

estado conservación: **bueno**

características:

enfoscado pint. blanco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	si
saneamiento	si
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	
vacío	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:

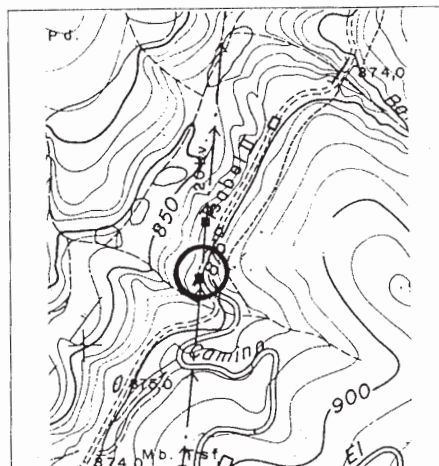
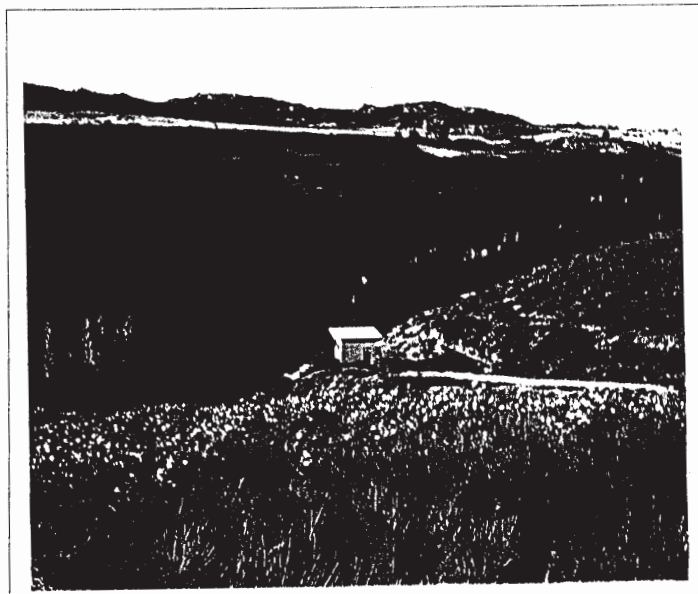
109

instalación:

Caseta Canal Isabel II

situación:

Polígono 7, parcela 387 (arroyo de la Roza)



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso:

infraestructura

sup. de parcela:

sup. construida:

80 m2

núm. plantas:

1

edad:

estado conservación:

bueno

características:

enfoscado pint. blanco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	si
saneamiento	si
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:

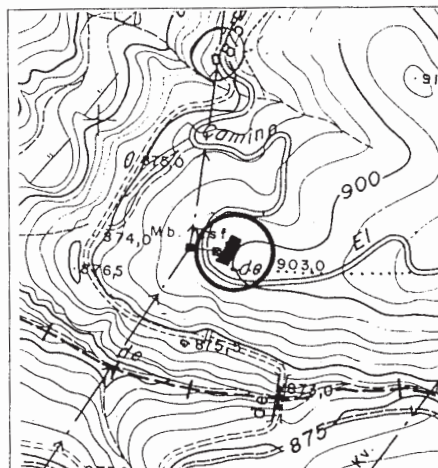
110

instalación:

Casa Canal Isabel II

situación:

Polígono 7, parcela 387 (arroyo de la Roza)



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

USO: **infraestructura**

sup. de parcela:

180 m²

sup. construida:

núm. plantas:

1

edad:

estado conservación:

malo

características:

Sillería de granito

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	si
saneamiento	si
electricidad	si

ocupación

	permanente	
	ocasional	
	vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

D.E.
 AMIENO
 C.R.
 bado por el
 dia 5 de
 Junio
 J do
 En G. Lomero
 de 1970
[Signature]

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano:	110
instalación:	Casa Canal Isabel II
situación:	Polígono 7, parcela 387 (arroyo de la Roza)



3 Temo 18
En el mes de Temo de 1916

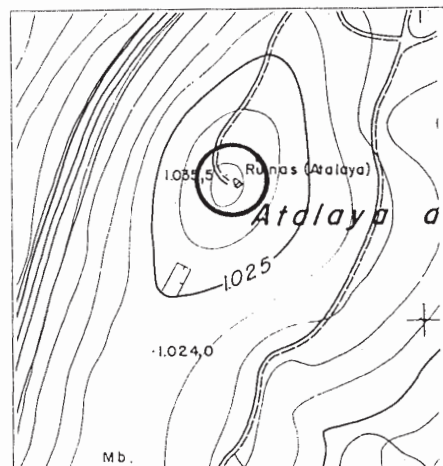
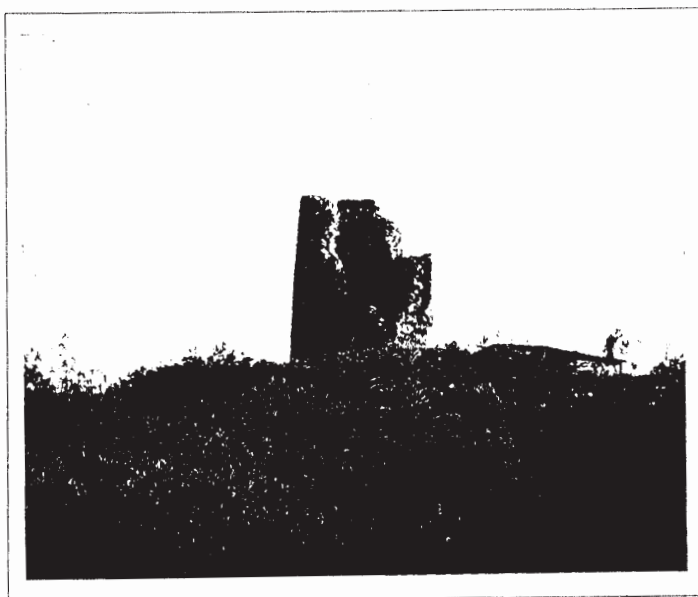


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 111
 instalación: Atalaya
 situación: Polígono 5, parcela 680



impacto medioambiental

negativo	
discreto	
nulo	

uso: vacío
 sup. de parcela:
 sup. construida: 50 + 40 m2
 núm. plantas: 1
 edad: s. X
 estado conservación: ruina

características:

Restos de torre medieval
 forma cilíndrica
 mampostería de piedra

anexo caseta

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	-

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

edificación incluida en el
 catálogo de bienes a proteger

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 111
instalación: Atalaya
situación: Polígono 5, parcela 680



DECLARACIÓN DE INTERÉS
PÚBLICO
del 3 de Julio de 1996
en el B.O.C.M. Núm. 218
de 13 de Septiembre de 2014
D. J. L.

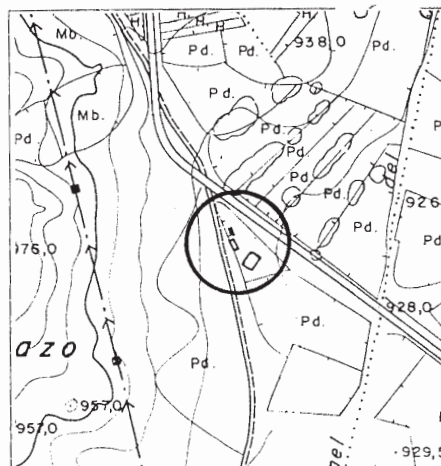
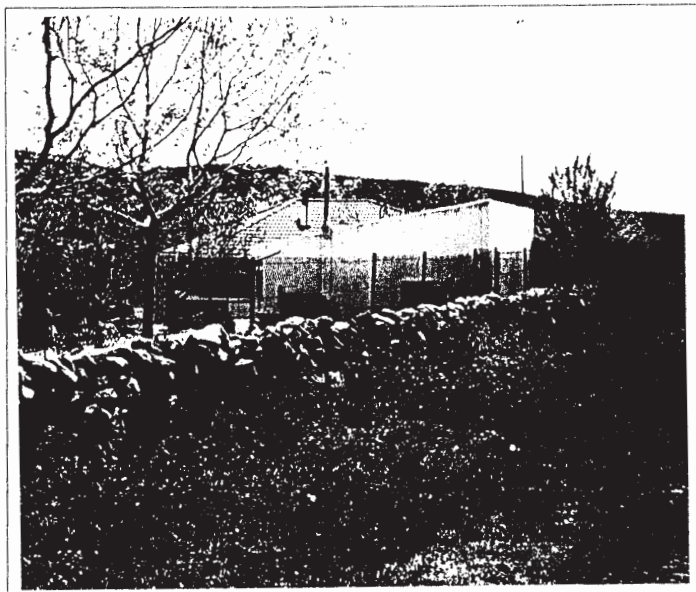


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 112
 instalación: Vivienda y caseta
 situación: Polígono 7, parcela 93



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 1.200 m²
 sup. construida: 100+20+12 m²
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

enfosc. pint. blanco y ladrillo visto
 teja hormigón roja

ceram. piedra y malla metálica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	co
agua	pozo
saneamiento	si
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

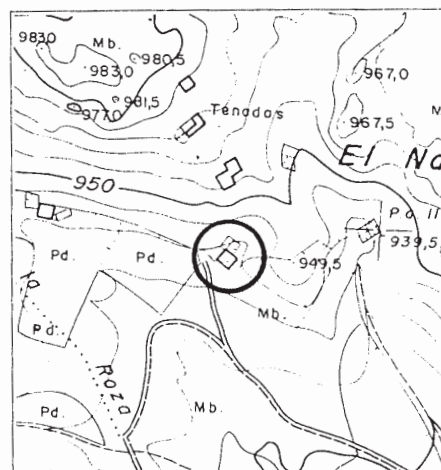
fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 113
 instalación: Tinado
 situación: Polígono 7, parcela 140



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 120 m2
 sup. construida: 120 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura de madera

Típica construcción agropecuaria de la zona

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

edificación con valores ambientales e
 histórico culturales.
 Interesante su conservación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 114
 instalación: Tinado
 situación: Polígono 7, parcela 143



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 1.250 m2
 sup. construida: 240 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura de madera

Típica construcción agropecuaria de la zona

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

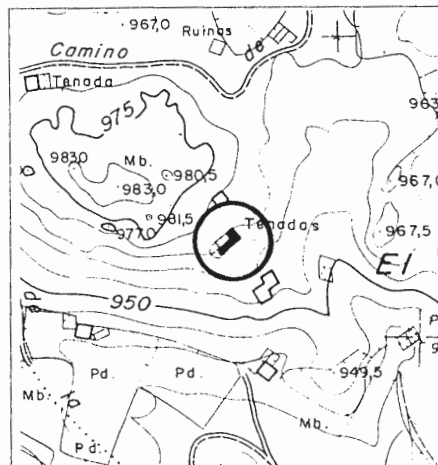
edificación con valores ambientales e
 histórico culturales.
 Interesante su conservación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 115
 instalación: Tinado
 situación: Polígono 7, parcela 149



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 350 m2
 sup. construida: 125 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura de madera

Típica construcción agropecuaria de la zona

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

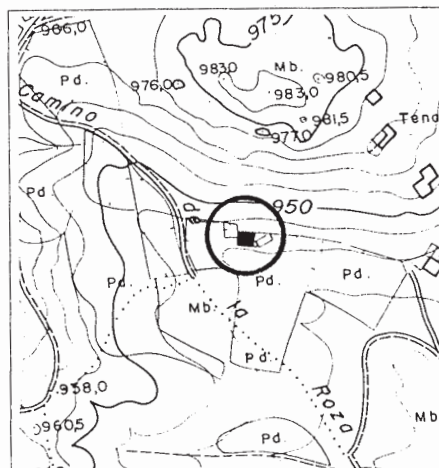
condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

edificación con valores ambientales e
 histórico culturales.
 Interesante su conservación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO
INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **116**
 instalación: **Tinado**
 situación: **Polígono 7, parcela 172**


impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 125 m2
 sup. construida: 125 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura de madera

Típica construcción agropecuaria de la zona

autorizaciones o licencias

autorización urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios	
accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

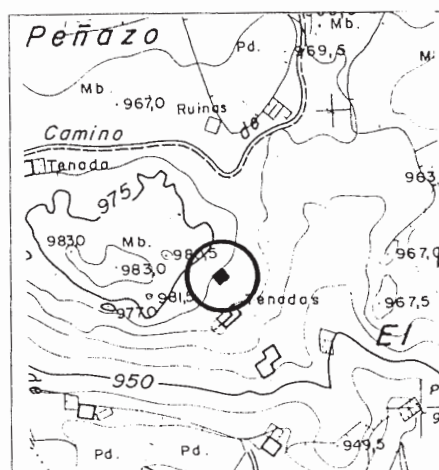
edificación con valores ambientales e
 histórico culturales.
 Interesante su conservación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 117
 instalación: Tinado
 situación: Polígono 7, parcela 151



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 100 m2
 sup. construida: 100 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura de madera

Típica construcción agropecuaria de la zona

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

acceso	
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

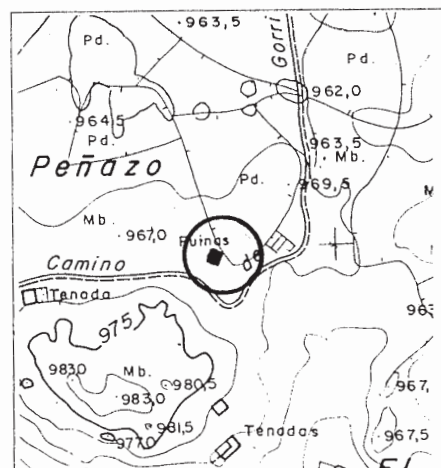
edificación con valores ambientales e
 histórico culturales.
 Interesante su conservación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 118
 instalación: Tinado
 situación: Polígono 7, parcela 55



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 100 m2
 sup. construida: 100 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura de madera

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

edificación con valores ambientales e
 histórico culturales.
 Interesante su conservación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

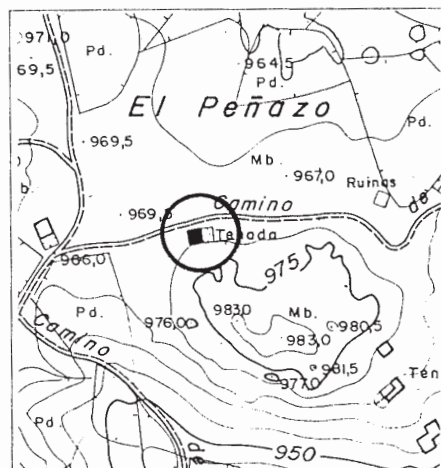
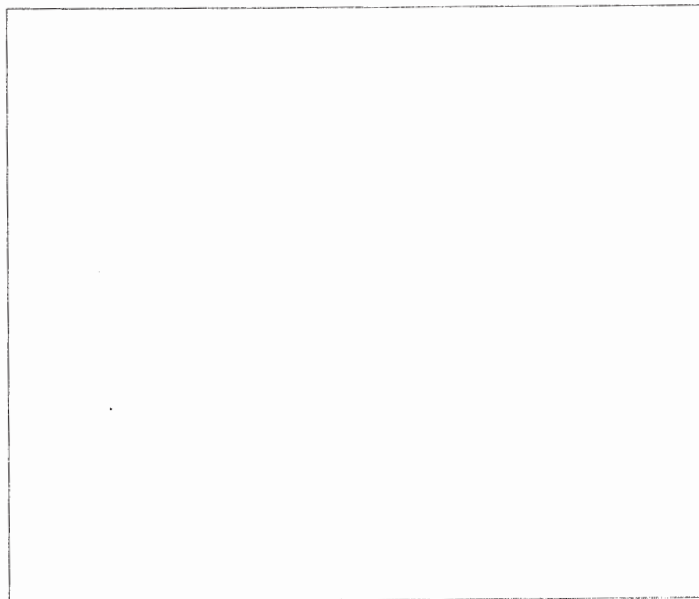
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 119

instalación: Tinado

situación: Polígono 7, parcelas 156 y 157



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario

sup. de parcela: 80 m2

sup. construida: 80 m2

núm. plantas: 1

edad: antiguo

estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar

teja árabe

estructura de madera

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

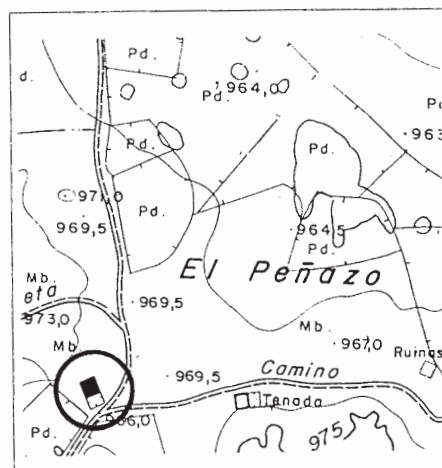
edificación con valores ambientales e
histórico culturales.
Interesante su conservación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 120
 instalación: Tinado
 situación: Polígono 7, parcela 664



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: agropecuario
 sup. de parcela: 100 m2
 sup. construida: 100 m2
 núm. plantas: 1
 edad: antiguo
 estado conservación: ruina

características:

piedra del lugar
 teja árabe
 estructura de madera

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	-
agua	-
saneamiento	-
electricidad	-

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	x

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

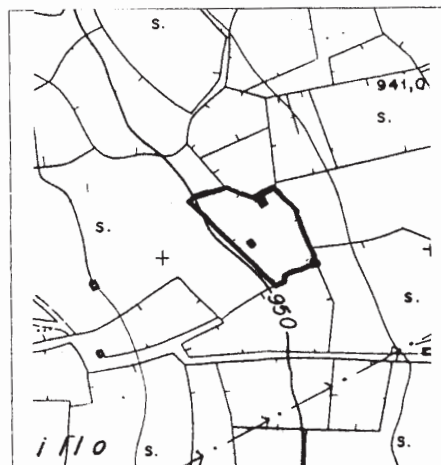
edificación con valores ambientales e
 histórico culturales.
 Interesante su conservación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 121
 instalación: Vivienda y caseta
 situación: Polígono 1, parcela 98



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: Vivienda (2ª)
 sup. de parcela: 4.000 m²
 sup. construida: 80+16 m²
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: buena

características:

enfoscado pint. blanco
 teja horm. rojo

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	-
electricidad	si

ocupación

permanente	
ocasional	x
vacio	

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

uso no admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

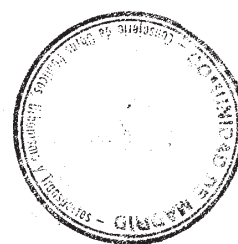
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Referencia en plano:	121
Instalación:	Vivienda y caseta
Situación:	Polígono 1, parcela 98

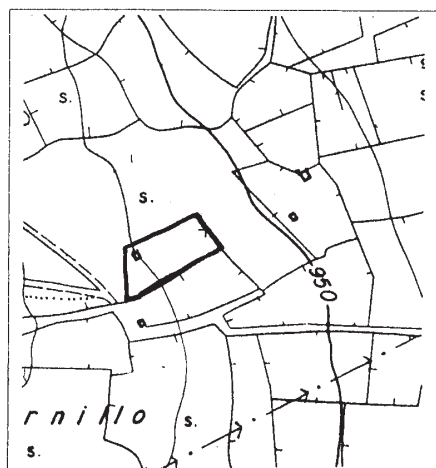
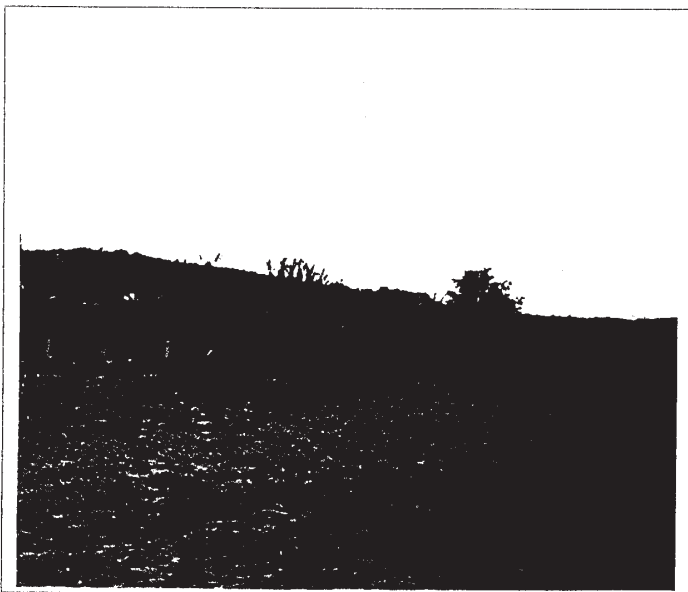


En el día 27 de Mayo de 1996



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECOINSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 122
instalación: Caseta
situación: Polígono 1, parcela 123



impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
sup. de parcela: 1.800 m²
sup. construida: 60 m²
núm. plantas: 1
edad:
estado conservación: ruina

características:

ladrillo sin revoco

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	pozo
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

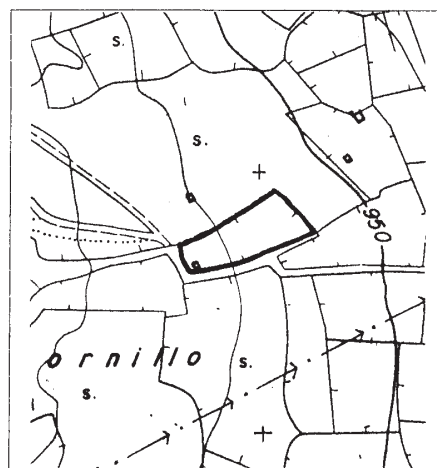
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **123**
 instalación: **caseta**
 situación: **Polígono 1, parcela 124**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso:
 sup. de parcela: 2.700 m2
 sup. construida: 12 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación:

características:

enfoscado sin pint.

autorizaciones o licencias

autor. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

acceso camino	
agua	
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

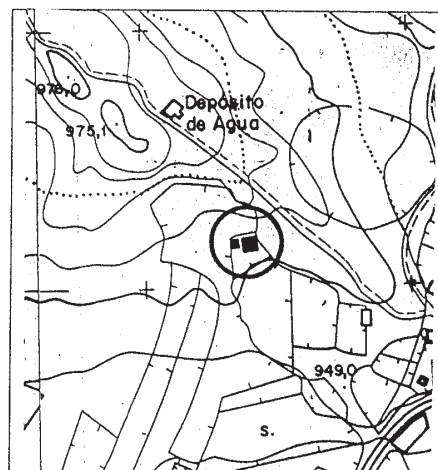
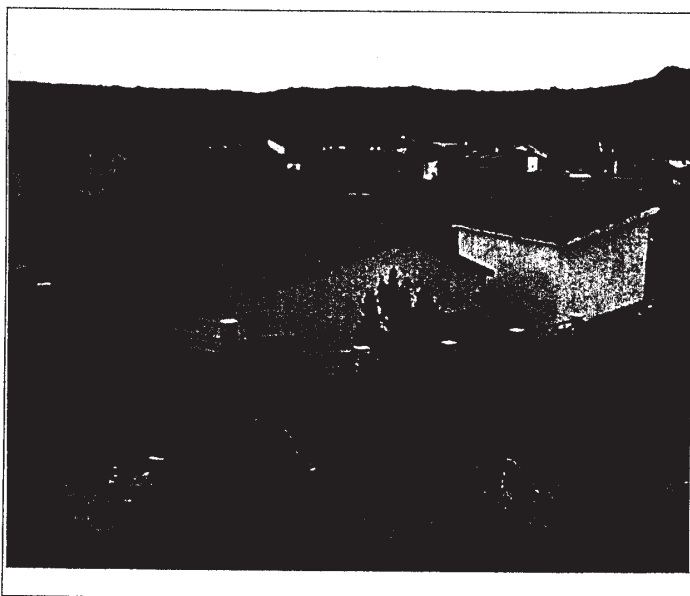
condiciones particulares
relativas a la actividad:

relativas a la edificación:

fuera de ordenación

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **124**
 instalación: **Vivienda y garage**
 situación: **Polígono 2, parcela 451**


impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

uso: vivienda
 sup. de parcela: 900 m2
 sup. construida: 90+40 m2
 núm. plantas: 1
 edad:
 estado conservación: bueno

características:

enfoscado pint. blanco
 teja cerámica

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	si
saneamiento	
electricidad	si

ocupación

permanente	x
ocasional	
vacio	

**condiciones particulares
relativas a la actividad:**

uso no admisible en S.N.U.

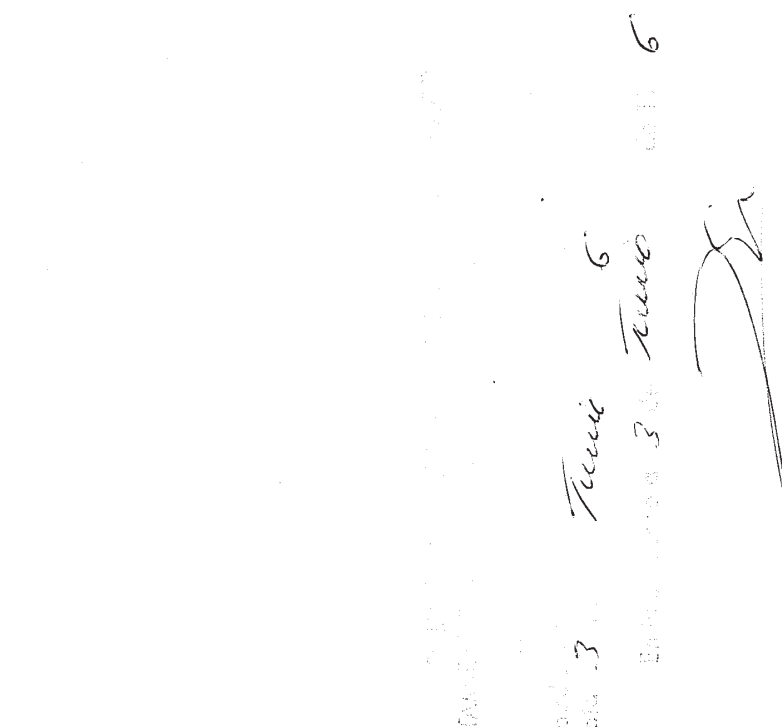
relativas a la edificación:

fuera de ordenación

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: 124
instalación: Vivienda y garage
situación: Polígono 2, parcela 451

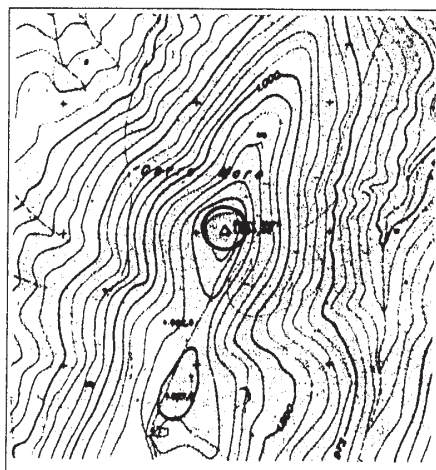
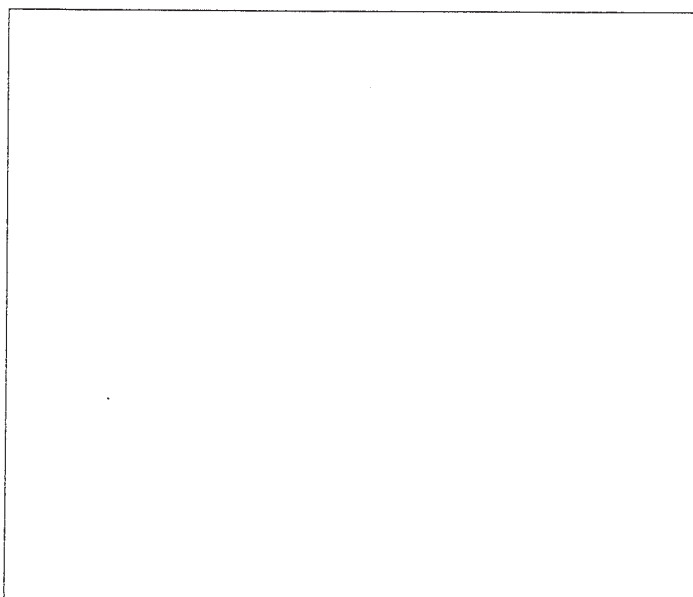


NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

referencia en plano: **125**
 instalación: **Repetidor TV**
 situación: **Polígono 5, "Cerro Moro"**



impacto medioambiental

negativo	
discreto	x
nulo	

uso: infraestructura

sup. de parcela:

sup. construida:

núm. plantas:

edad:

estado conservación:

en ejecución

características:

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	comunitario
saneamiento	
electricidad	

ocupación

permanente	
ocasional	
vacio	

condiciones particulares
relativas a la actividad:

uso admisible en S.N.U.

relativas a la edificación:

Se respetarán los anchos del camino de acceso desde la ctra. de El Atazar de acuerdo con la normativa de S.N.U. art. 5.10.2

**NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO**
**INSTALACIONES EN
SUELO NO URBANIZABLE**

referencia en plano: **126**
 instalación: **Cantera**
 situación: **Polígono 9**



uso: **infraestructura**
 sup. de parcela: *****
 sup. construida: *****
 núm. plantas: **1**
 edad: **reciente**
 estado conservación: **bueno**

características:

Naves de estructura metálica
 y cerramiento de chapa

* instalación situada entre los
 términos de La Cabrera y El Berrueco

condiciones particulares
 relativas a la actividad:

impacto medioambiental

negativo	x
discreto	
nulo	

autorizaciones o licencias

autoriz. urbanística	
licencia de construcción	
licencia de actividad	

servicios

accesos	camino
agua	si
saneamiento	
electricidad	

ocupación

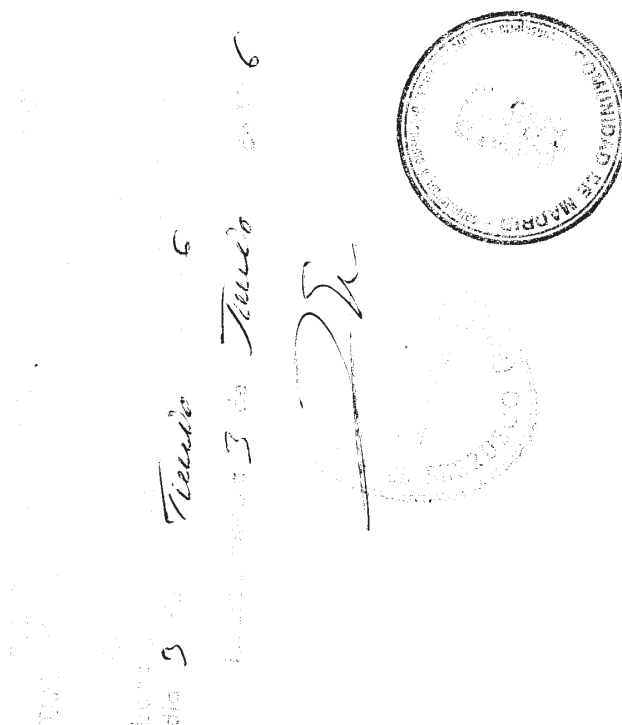
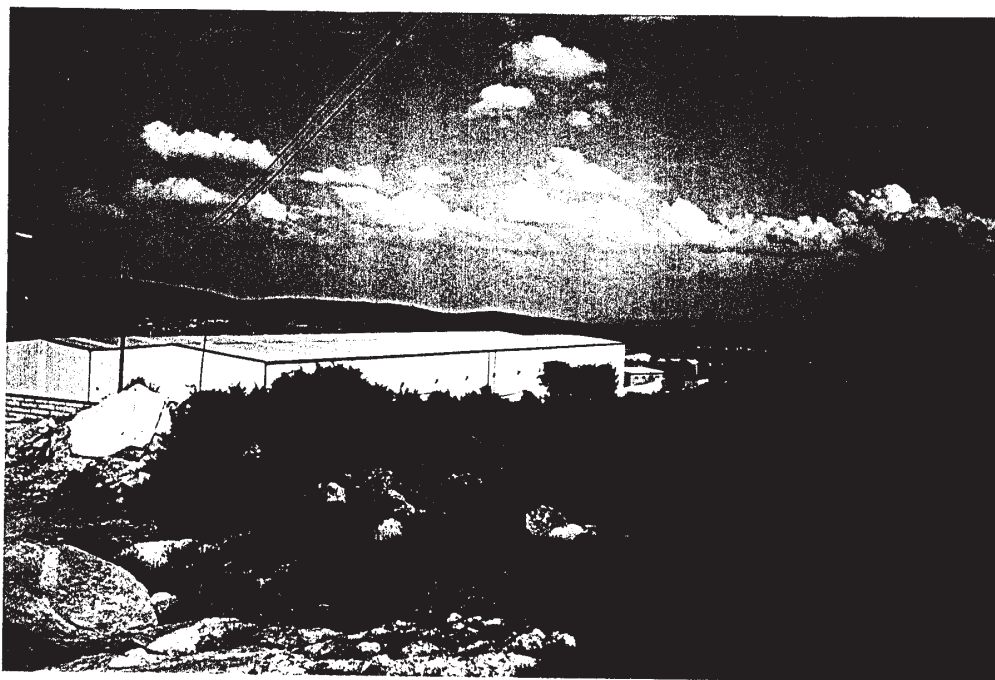
permanente	x
ocasional	
vacio	

relativas a la edificación:

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

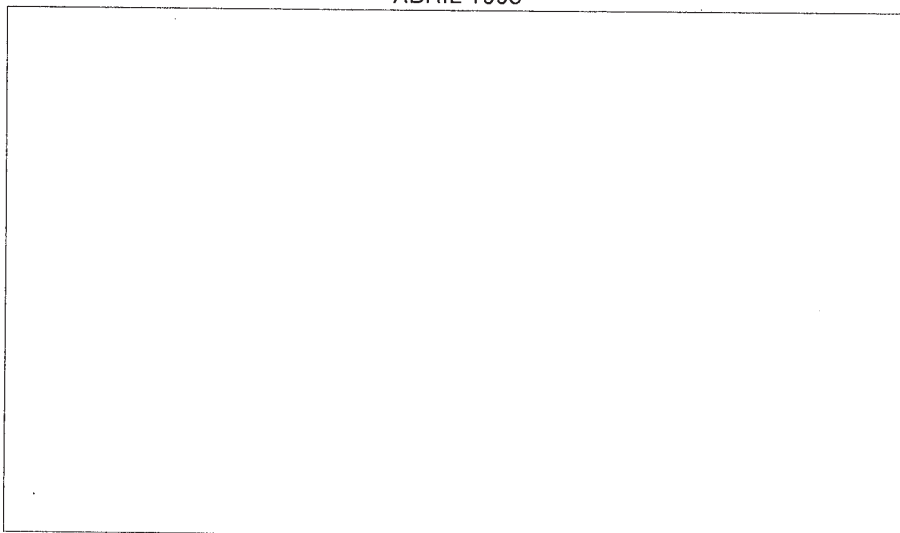
referencia en plano:	126
instalación:	Cantera
situación:	Polígono 9



NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

ABRIL 1995



EL BERRUECO

FICHAS DE IMPACTOS NEGATIVOS

AYUNTAMIENTO
DE
EL BERRUECO

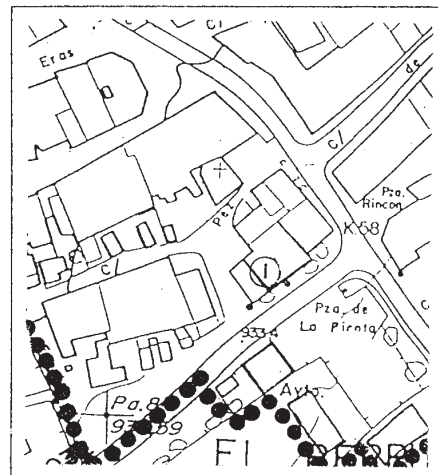
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
Nº 3 de Mayo
En El Berrueco a 3 de Mayo de 1995

[Signature]

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

FICHAS DE
IMPACTOS NEGATIVOS

referencia en plano: **1**
situación: **Plaza de la Picota, 3**



parcela catastral: 2867405
zona de ordenanza: C.A.

uso: viviendas
núm. plantas: 3
edad:
estado conservación: bueno
características: fachada ladrillo visto en plantas 2 y 3
cubierta de teja de hormigón negra
carpintería de aluminio

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
URBANISMO

15 JUL 1996

BO
FOLIO 15 JUL 1996
FOLIO 15 JUL 1996
FOLIO 15 JUL 1996



condiciones particulares:

Sustitución de los materiales de fachada y cubierta para adaptarse a la ordenanza de C.A.
La fachada, en particular, deberá ser de piedra granítica del lugar.

En planta baja queda fuera de ordenación la zona que no respeta el retranqueo de soportal.

D. JUAN PEDRO GARCÍA GARCÍA, Alcalde del Ayuntamiento de Madrid

En Madrid, a 15 de Julio de 1996

Por el Sr. Alcalde, D. JUAN PEDRO GARCÍA GARCÍA

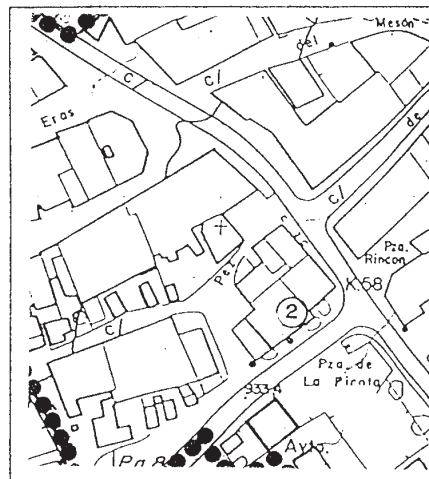
Firma: J. P. García García

de 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
EL BERRUECO

FICHAS DE
IMPACTOS NEGATIVOS

referencia en plano: 2
situación: Plaza de la Picota, 4



parcela catastral: 2867404
zona de ordenanza: C.A.

uso: viviendas y local comercial
núm. plantas: 3
edad:
estado conservación: bueno
características: fachada ladrillo visto en plantas 2 y 3
cubierta de teja de hormigón negra
carpintería de aluminio

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y
DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

15 JUL 1996

[Handwritten signature]
MADRID

condiciones particulares:

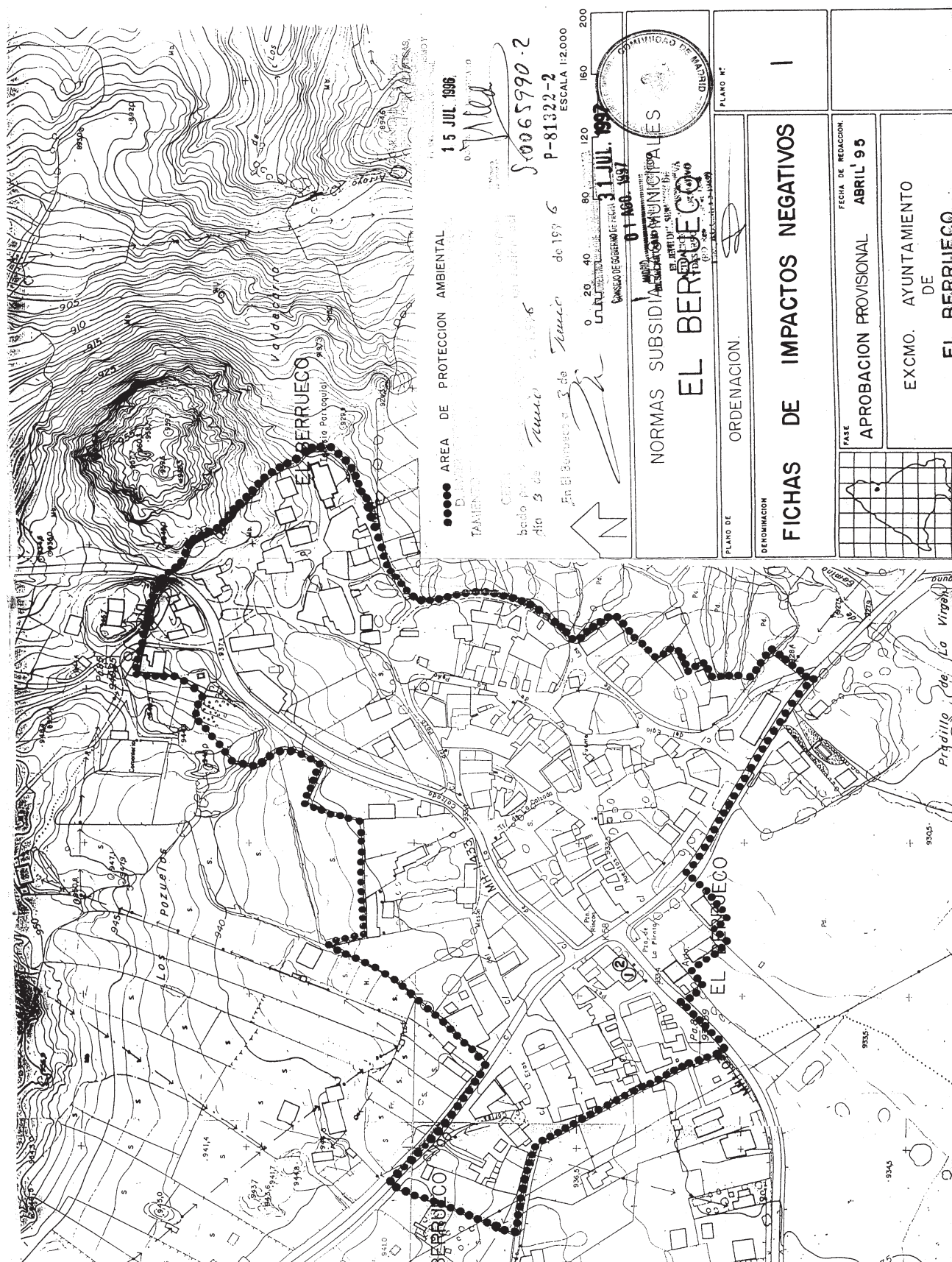
Sustitución de los materiales de fachada y cubierta para adaptarse a la ordenanza de C.A.
La fachada, en particular, deberá ser de piedra granítica del lugar.

TAMAYO, JUAN CARLOS

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
día 3 de Junio de 1997
En El Ayuntamiento de Madrid

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
01 AGO. 1997

MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18-4
1989, B.O.C.M. 5-5-1989)



El Berrueco, a 8 de agosto de 2014.—El alcalde en funciones, José Ignacio Martín Montero.

(03/25.820/14)

