

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

2 SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

URBANISMO

Acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en fecha 25 de mayo de 1999.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS

CAPITULO I.

FINES Y OBJETIVOS DE LA PROMULGACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La redacción de las nuevas NNSS se hace necesaria e imprescindible por varios motivos, siendo los principales los siguientes. De una parte para adecuar el planeamiento a la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992, así como a la Legislación emanada de la C.A.M. en aquellos ámbitos sobre los que es competente como consecuencia de las transferencias realizadas en materia de urbanismo. Por otra parte, el deseo de la Corporación por contar con un planeamiento acorde con su capacidad de gestión así como por el posible deterioro del territorio municipal y su interés por la protección del medio físico y urbano, el desarrollo global del municipio, la aprobación de los Planes Parciales y la localización de nuevas áreas industriales. Se realiza por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno en sesión del mes de septiembre de 1995.

Ante estas consideraciones el Ayuntamiento estimó oportuno proceder a una revisión completa del Planeamiento vigente y a la redacción de un nuevo documento de Normas Subsidiarias que permitieran solucionar los problemas actuales, facilitar la gestión del suelo y promovieran la implantación de industrias y actividades generadoras de empleo.

1.2. PERÍODO DE VIGENCIA

Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia es indefinida, artículo 45 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de su revisión o Modificación o bien su sustitución por otro nuevo documento.

1.3. ADECUACIÓN DE LAS NORMAS AL MARCO JURÍDICO VIGENTE

Las Normas cumplen con todos los requerimientos de la legislación vigente estatal y autonómica.

1.4. PROBLEMÁTICA GENERAL

El espíritu de las nuevas Normas Subsidiarias tiene por objetivo fundamental proporcionar al municipio los elementos suficientes para facilitar su desarrollo futuro dentro de un marco de respeto a la alta calidad ambiental de su territorio. Contempla dos elementos claves: el diseño de los elementos principales de la estructura urbana y el remate de los trazados urbanos existentes y de crecimiento vinculados al tejido residencial actual. Las Normas Subsidiarias contemplarán las siguientes determinaciones:

- 1.- Detalle de las infraestructuras básicas y Sistemas Generales del asentamiento: red viaria, espacios libres y zonas verdes y dotaciones.
- 2.- Clasificación del suelo municipal en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable. El SAU se limita en función de la proyección, dimensiones y características de desarrollo previsibles en San Martín de Valdeiglesias. El suelo no urbanizable dividido en SNU común y SNU protegido fijando las preceptivas normas de protección.
- 3.- Calificación del suelo, es decir asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano que resultarán de las operaciones pormenorizadas que se proponen.

- 4.- Trazado principal de la estructura viaria principal y estructurante del municipio, con precisión de las alineaciones vinculantes y rasantes en el suelo urbano.
- 5.- Asignación de las intensidades y usos globales en las zonas del SAU, delimitando los sectores por los Planes Parciales que se proponen.
- 6.- Delimitación de las zonas de protección especial en Suelo No Urbanizable, por interés paisajístico, ambiental, productivo, forestal o natural.
- 7.- Establecimiento del orden de prioridades y plazos de ejecución de las figuras de planeamiento propuestas.
- 8.- Redacción de Normas Urbanísticas de la ordenación formulada, que contendrán en Suelo Urbano una reglamentación detallada de los diversos usos, condiciones de volumen y requisitos higiénico-sanitarios de las construcciones ; y en Suelo Apto para la Urbanización la regulación de los diversos usos del suelo y la edificación, características de los sistemas generales y exigencias mínimas en lo referente a infraestructuras y servicios a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales.

Se propone una ordenación urbanística acorde con el trazado y la ordenanza tradicional, con precisión pormenorizada de las alineaciones, rasantes, cornisas y los criterios de integración tipológica y estética para la totalidad de las parcelas del suelo urbano, que permitan la permanencia de todas las invariantes del actual tejido urbano y las reserven para el futuro.

1.5. ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

Por objetivos de carácter general, se entenderán los criterios que han de tenerse en cuenta para la mejora de la calidad de vida en el ámbito de las presentes Normas Subsidiarias, en desarrollo de la política urbanística explicitada en la presente Memoria.

Así y como objetivo general, que actúe sobre los demás, deberá potenciarse la máxima autonomía y autosuficiencia económica, social y funcional en el marco de su comarca natural y de la Comunidad de Madrid, mediante el adecuado uso de los instrumentos específicos de planeamiento: clasificación del suelo; sistemas de comunicaciones; espacios libres; equipamiento comunitario e instalaciones al servicio de toda la población; y normativa y ordenanzas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación.

Los objetivos generales se concretan en cinco grandes estrategias territoriales, para concretarlos en los planos económico, social y funcional:

1º ESTRUCTURA DE CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

2º ARTICULACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL COMPLETÁNDOLA CON VÍAS DE PRIMER ORDEN, NUEVAS ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

3º POTENCIAR LA CENTRALIDAD DE LA COMARCA DEL SUROESTE DE LA COMUNIDAD EN SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS.

4º REDACCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL DEL PANTANO DE SAN JUAN PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS, CONCENTRAR LAS EDIFICABILIDADES PARA LIBERAR SUELO, Y FOMENTAR LOS USOS RECREATIVOS Y DE OCIO EN EL ÁREA.

5º FOMENTO DE LA ESPECIALIZACIÓN EN SERVICIOS TERCARIOS SANITARIO-ASISTENCIALES Y TURÍSTICOS DEL MUNICIPIO COMO MOTOR DE LA PRINCIPAL ACTIVIDAD ECONÓMICA.

1.6. OBJETIVOS DE CARÁCTER SECTORIAL

Concretadas las estrategias generales en nueve objetivos, que se enumeran a continuación:

1º Establecer precisas delimitaciones de protección dentro del suelo no urbanizable, con especial hincapié en los usos posibles, autorizables y prohibidos que aseguren un correcto mantenimiento del medio natural de alto valor intrínseco.

2º Delimitar las nuevas extensiones residenciales muy próximas al casco propuestas en el avance, cerrando las configuraciones abiertas y tentaculares de la actualidad, de forma que se estructure el continuo edificado.

3º Ordenar el tráfico hacia las urbanizaciones del Pantano y la zona norte del asentamiento, fuera del casco tradicional.

4º Resolución de la escena urbana de la localidad, con tratamiento singular de la red viaria interna del casco, localización de nuevas áreas de aparcamiento, nuevos acabados superficiales y elementos de diseño específicos acordes con los problemas detectados en el diagnóstico.

5º Completar el equipamiento socio-cultural, sanitario, educativo y deportivo de la localidad, cabecera comarcal de una amplia área y con servicio a un gran número de habitantes.

6º Facilitar la gestión de los suelos urbanos, en unidades de ejecución, y urbanizables, de forma que su promoción, urbanización y construcción sea una realidad a corto y medio plazo. Se delimitarán unidades que por su tamaño y ajuste de parcelaciones catastrales faciliten su ejecución y viabilidad a corto plazo.

7º Localización de nuevos suelos industriales para la implantación de pequeñas, medias y grandes empresas con flexibilidad en los tamaños de parcelas y en sus aprovechamientos.

8º Centralización de servicios y actividades relacionadas con el ocio y el tiempo libre: albergues, ampliación del centro de recursos turísticos, rutas verdes de itinerarios peatonales, recorridos en bicicleta, ecuestres, etc. aprovechando los recursos naturales del entorno y la existencia del Embalse de San Juan, muy próximo a la población.

9º Resolver los graves problemas infraestructurales de las Urbanizaciones del Pantano de San Juan, y realizar los condicionantes para la edificación que establecían las Normas Subsidiarias de 1985 para cada una de ellas.

En relación con las características del casco tradicional de San Martín de Valdeiglesias, los objetivos de planeamiento son:

1.- Hacer habitable el casco tradicional, adaptando las nuevas condiciones de habitabilidad a la edificación tradicional y acondicionando los espacios públicos: sección apropiada del vial, tratamiento pormenorizado de las plazas, y mejora de la escena urbana local.

2.- Equilibrar los usos, para configurar una estructura mixta de usos y que todos los barrios cuenten con los equipamientos básicos, zonas verdes y dotaciones deportivas mínimas.

3.- Hacer coherente el sistema de transporte rodado a la morfología existente del trazado del casco. Esto implicará la localización de áreas restringidas para el tráfico rodado en favor del peatonal.

Ampliamos a continuación los aspectos más relevantes de este objetivo:

"AÉREAS DE TRAFICO RESTRINGIDO EN EL CASCO URBANO".

Los motivos de la urbanización pormenorizada de las calles principales del casco de San Martín de Valdeiglesias, son la mejora de la calidad de vida de la población residente y ofrecer un mayor atractivo turístico en toda el área, para lo cual:

1º SE CREARÁN NUEVAS ÁREAS DE TRAFICO RODADO RESTRINGIDO CON PRIORIDAD DEL TRÁNSITO PEATONAL

2º SE EJECUTARÁ UN TRATAMIENTO PORMENORIZADO DE LAS ACERAS, MANTENIENDO CONSTANTES LAS SECCIONES DE LAS CALZADAS Y ABSORBIENDO LAS IRREGULARIDADES DE LA ALINEACIÓN CON EL ACERADO. Las mayores actuaciones se localizan en la calle del Marqués de Valdeiglesias, calle de Santiago y calle Cuesta del Castillo, así como el tratamiento menor y parcial en numerosas calles y plazas de la localidad.

3º SE REURBANIZARÁ LA CALLE CORREDERA ALTA Y BAJA. El objetivo es convertir este eje principalmente comercial en una calle urbana con paso de vehículos a baja velocidad. Para ello se deberá sustituir el asfaltado por un acabado superficial rugoso, adoquinado, enlosado, etc., y con numerosos pasos de peatones a nivel de las aceras, de forma que aparezcan elementos de minoración de la velocidad de los automóviles cada pocos metros. Se regularizará la sección de la calzada para dejarla exclusivamente de dos carriles, uno en cada sentido, aprovechando los ensanchamientos ocasionales para aparcamientos en línea, alcorques para árboles o localización del mobiliario urbano imprescindible para una calle urbana.

4º SE LOCALIZARÁN NUEVOS APARCAMIENTOS DISUASORIOS PRÓXIMOS AL CASCO TRADICIONAL. Localizados en la calle Corredera Baja, lindante al parque para un total de unos 30 vehículos aproximadamente aparcados en batería. También a la entrada de la N-403 próxima a la Plaza de Toros, para facilitar el acceso peatonal a la zona comercial de la Plaza del Mercado. En el interior de la Unidad de Ejecución 1 propuesta, 50 plazas y en la Unidad de Ejecución 9 otras 50 aproximadamente.

1.6.1. Detalle pormenorizado y cuantificación de la propuesta de restricción del tráfico rodado en el casco urbano.

La urbanización del viario principal interno de San Martín de Valdeiglesias se dividirá en tres grandes áreas cada una de las cuales constituye una fase de intervención:

FASE I: ZONA CENTRO DEL CASCO

Comprende el área central del casco con la Plaza Real como foco principal y con las calles contiguas de Lanchas, Mediodía Baja, Calle del Arco, Calle Cuarteles, Calle Escalerilla y Santa Catalina. La sección de este viario aconseja la existencia de un pavimento continuo a base de adoquinado para las calles, sin bordillos, tan solo con diferencias de color en los acabados superficiales o la presencia de algunos elementos singulares particularizados. Además del tratamiento de las calzadas, se propone la ampliación de las aceras en las calles de Marqués de Valdeiglesias, Enrique Capdevilla, Calle de Santiago, y Plaza de los Olmos.

FASE II: ZONA OESTE ÁREA DEL CASTILLO

Las calles circundantes al castillo son muy estrechas y con acusadas pendientes en los sentidos norte-sur. Muchas de estas calles tienen en la actualidad un tránsito exclusivamente peatonal por las características antes señaladas. En esta zona se propone el tratamiento de las calzadas con nuevo adoquinado en las calles Subida al Castillo, Calle Almenas, y Callejón de la Mata.

Ampliación de las aceras en la calle Cuesta del Castillo, Calle del Pilar y Plaza del Castillo.

FASE III: CALLE CORREDERA ALTA Y BAJA Y AVENIDA DE MADRID

El propósito es recuperar estas calles como eje urbano longitudinal de interés debido a su importante actividad comercial. Se reducirá la sección de la calzada para dejar exclusivamente el paso de dos vehículos. Se aumentarán los pasos de peatones actuales y se realizarán a nivel de las aceras de manera que suponga un freno para los vehículos. Se aprovecharán los aparcamientos en línea existentes y se completarán con el acondicionamiento del área situada junto al parquecito de la Avenida de Madrid, para un total de unos 30 coches; y con la creación de nuevos aparcamientos en batería próximos a la Plaza de Toros y frente a las viviendas adosadas de reciente construcción en los suelos de cesión obligatoria.

Se propone el tratamiento de las calzadas con las siguientes obras de urbanización: levantamiento del firme actual, preparación del firme con escarificado, colocación de una sub-base compuesta por grava-cemento, urbanizado con adoquín para tráfico ligero, mejora de las infraestructuras de los viales y localización de elementos de ornato y mobiliario urbano diversos para cada uno de los viales en cuestión, farolas, árboles y arbustos, bancos, etc.

RESUMEN DE LAS FASES PARA URBANIZAR

FASE	TRAMOS en M2	SUPERFICIE TOTAL M2
FASE PRIMERA: ZONA CENTRO	I: PLAZA REAL + C. ARCO + C. RAMON Y CAJAL	1.800
	II: C. SANTA CATALINA + C. CUARTELES	1.274
	III: C. LANCHAS + C. MEDIODÍA BAJA	988
	IV: C. ESCALERILLAS + CALLEJONES	1.191
	V : C. SANTIAGO	429
	VI : C. ENRIQUE CAPDEVILLA	220
	VII: CORREDERA BAJO LA IGLESIA	850
	VIII : PLAZA DE LOS OLMOS	223
	IX : PLAZA DE LA VERACRUZ	570
	X : MARQUES DE VALDEIGLESIAS + CALLEJÓN DE LA MATA	706
FASE SEGUNDA: ZONA OESTE	I: C. SUBIDA AL CASTILLO + C. Y TRAVESÍA ANGOSTA	840
	II : C. CUESTA DEL CASTILLO + COSTANILLA + PLAZA CASTILLO + C. PILAR	2.256
FASE TERCERA: CORREDERA ALTA Y BAJA	I : CORREDERA ALTA + CORREDERA BAJA + AVENIDA DE MADRID	6.060
TOTAL VIARIO Y ACERADOS DE URBANIZACIÓN =		17.407 M2

LOS METROS CUADRADOS DE VIARIO PRINCIPAL PARA URBANIZAR ASCIENDEN A LA CANTIDAD DE DIEZ Y SIETE MIL, CUATROCIENTOS SIETE.

1.7. CUANTIFICACIÓN PROSPECTIVA DE NECESIDADES

En la información urbanística se reflejaba la evolución de la población en los últimos años, comprobándose que tras un progresivo crecimiento a partir de los años sesenta la población ha seguido un lento crecimiento siendo en la actualidad de 5.878 habitantes. Para la cuantificación de las posibilidades de crecimiento se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis:

HIPÓTESIS DE POBLACIÓN

La observación de la misma a lo largo de los últimos años, arroja un crecimiento del 4% por año.

. Hipótesis I: considerando las tendencias observadas sobre el municipio hasta 1975, es decir configuran el crecimiento vegetativo correspondiente a estructuras sociales rurales.

. Hipótesis II: corresponde a simular la evolución demográfica con base en el comportamiento vegetativo posterior a 1975, correspondientes a estructuras familiares y sociales rurales y a un comportamiento migratorio derivado de la crisis económica del modelo desarrollista.

. Hipótesis III: corresponde a simular la evolución demográfica en base a un comportamiento vegetativo "más moderno" y menos "rural", observada en el período posterior a 1975.

Por lo tanto, se establece la hipótesis de que para el año 2000 la población de San Martín de Valdeiglesias estará en torno a los 6.563 habitantes, y en el 2004, momento de vigencia teórica de las nuevas Normas Subsidiarias, en unos 7.500 habitantes. La ejecución de la autovía aprobada facilitará la localización de nueva población de segunda y primera residencia en el término municipal.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE DERECHO EN LOS ÚLTIMOS 9 AÑOS

AÑO	HOMBRES	MUJERES	TOTALES
1986	2.532	2.570	5.102
1987	2.595	2.527	5.122
1988	--	--	5.141
1989	2.652	2.587	5.239
1990	--	--	5.389
1991	2.744	2.735	5.479
1992	2.798	2.794	5.581
1993	2.860	2.853	5.713
1994	2.911	2.924	5.835
1995	--	--	5.878

SUPERFICIE DE SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS

116 KM2.

EVOLUCIÓN DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN

1970	38,3 hab/km2
1975	39,7
1981	42,1
1986	43,9
1991	47,2
1995	50,3

TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

Periodo 1975-1981	Absoluta 269	5,9%
Periodo 1981-1986	Absoluta 190	3,9%
Periodo 1986-1991	Absoluta 390	7,7%

Periodo 1991-1996

La densidad de la población actual es de 50,3 habitantes por kilómetro cuadrado.

2. HIPÓTESIS PARA EL MEDIO EDIFICADO

Según el ritmo de licencias de los últimos años, se estima una media de 50-60 viviendas por año, lo que supondría para el período de ocho años una estimación de entre 800 y 1000 nuevas viviendas, atendiendo a esta hipótesis de partida. Hay que tener en cuenta que las licencias de las urbanizaciones del Pantano de San Juan distorsionan la perspectiva general de la localidad de San Martín de Valdeiglesias. Pero también es importante tener en cuenta que, aunque en la actualidad existe una demanda muy baja debido fundamentalmente a la crisis económica general de todo el país, en cualquier momento puede resurgir la construcción de viviendas de segunda residencia localizadas en este entorno (favorecida a su vez por la mejora de las infraestructuras viarias a medio plazo).

AÑO	TOTAL LICENCIAS	LOCALIZACION	OBSERVACIONES
1985	59	En Casco urbano	3
1986	61	En Casco urbano	20 (16 VPO) y 1 industria
1987	27	En Casco urbano	14 (10 VPO) y 1 Equip.privad
1988	29	En Casco urbano	17 (4 edif.) y 3 industrias
1989	73	En casco urbano	38 (2 edif.) y 1 industria
1990	50	En Casco urbano	25 (1 edif.) y 4 industrias
1991	54	En Casco urbano	27 y 4 industrias 2 Equipam
1992	66	En Casco urbano	48 y 4 industrias 1 Equip.pri
1993	71	En Casco urbano	60 y 1 industria
1994	59	En Casco urbano	40 y 1 Equip.privado
1995	41	En casco urbano	28

MEDIA DE CONCESIÓN DE 60 LICENCIAS POR AÑO DESDE 1991-1995

De estos datos podemos deducir que en los próximos 8 años el número de viviendas que se edificarán será aproximadamente de unas 50-60 viviendas por año, total de 400 a 500 viviendas para la vigencia teórica de las Normas Subsidiarias.

De las cuales es importante reservar un porcentaje para vivienda social.

CAPITULO II.**ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL****2.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL**

La clasificación de suelo, esto es, la asignación a la totalidad de los terrenos del término municipal de alguna de las clases de suelo (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable), constituye uno de los instrumentos básicos en cuanto al tipo de Normas deseadas ya que es el elemento primordial para la definición de la ordenación y del régimen de derechos y obligaciones.

En cuanto a la clasificación como suelo urbano, se tenderá a una clasificación que dé conformidad con las condiciones que se establecen en los artículos 78 de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento, y permita continuar el desarrollo de las Normas directamente a través de las mismas sin necesidad de desarrollos de planeamiento posterior en la medida de lo posible, dada la dificultad demostrada en el desarrollo de las Normas vigentes.

El suelo urbanizable, constituido por los terrenos que las Normas declare aptos para ser urbanizados será dimensionado en función de la situación existente; de las características del desarrollo previsible; de la necesidad de producir un desarrollo coherente en función de la estrategia a largo plazo de las Normas; de la adecuada proporción entre los asentamientos y el equipo urbano; y, las previsiones sobre la inversión pública y privada. De cualquier modo, ésta se intentará que sea lo más ajustada posible a la necesidad.

En cuanto al suelo no urbanizable, su clasificación se realizará, no tanto desde su aspecto residual respecto al suelo urbano o urbanizable, sino en función de sus valores naturales. Se establecerán las protecciones especiales que sean necesarias por motivos agrícolas, paisajísticos, ecológicos, etc. En el suelo que no requiera protección especial, el criterio general a aplicar es que en ausencia de necesidad el suelo tiene su vocación y funcionalidad ecológica de permanecer en estado natural, cualesquiera que puedan ser las presiones y expectativas existentes sobre el mismo.

2.1.1. Alternativas de ordenación

Se pueden plantear dos alternativas genéricas: por un lado, clasificar amplias zonas de suelo urbano o por el contrario clasificar suelos aptos para su urbanización para conseguir los objetivos de crecimiento necesarios para el desarrollo urbano de San Martín de Valdeiglesias en los próximos años.

Ante esta disyuntiva se opta por la clasificación de suelo urbano, desarrollado mediante Unidades de Ejecución de forma que la capacidad de construcción de nuevas viviendas quede asegurada en el período de vigencia de las Normas Subsidiarias, pasando a ser suelos aptos para la urbanización aquellas áreas con inequívoca vocación urbana del territorio.

Esta alternativa presenta la ventaja de poner en manos del Ayuntamiento una mayor capacidad de actuación inmediata, tanto por la posibilidad de conceder licencias como por la envergadura de las obras que preparan el desarrollo futuro. Además, agiliza los trámites de ejecución al no ser necesaria una figura de planeamiento intermedia entre las Normas Subsidiarias y la ejecución de las áreas, quedando establecidas las condiciones generales de ordenación y las cesiones obligatorias desde este documento. Otra ventaja es la agilización de la gestión de las Unidades de Ejecución, al estar dimensionadas con propietarios únicos o conjuntos de dos o tres a lo sumo. Todas estas reflexiones dan respuesta a la alternativa de clasificación de suelo propuesta.

2.2. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DE SUELO

La calificación de suelo es el establecimiento para cada parte del territorio municipal de los usos y de intensidades. La calificación es así complemento de la clasificación y tiene contenidos diversos según la clase de suelo. Así en suelo urbano han de realizarse con carácter pormenorizado; en el urbanizable bastan los usos globales e intensidades que permitan su precisión en el planeamiento parcial; y en el no urbanizable, sólo es exigible, aunque no con carácter exclusivo las medidas de protección que se estimen necesarias. Los usos del suelo se considerarán como fenómeno a través del que se formaliza y refleja la dominación social y espacial. Por ello, las Normas deberán calificar y mantener como tales los usos públicos actuales, a efectos de congelar su posible transformación, aparte de los necesarios para cubrir las demandas existentes.

Por otra parte, se intentará evitar la renovación y transformación indiscriminada del suelo y edificación tradicional. En cuanto a las tipologías a considerar se mantendrá criterio similar de mantener en lo posible la morfología y la tipología tradicional, pero compatible con la necesaria diversidad de la oferta residencial e industrial y con la necesidad de vivienda económica y adecuada a las características socio-económicas de la población a que se destina. La calificación del suelo, intentará evitar la rígida zonificación de los usos, intentando dotar al núcleo de la máxima multifuncionalidad compatible con la actividad y la calidad de vida en el núcleo urbano.

Por lo que respecta al suelo urbano, las Normas desarrollarán el mismo en cuanto a usos, intensidades y gestión del suelo, de tal modo que evite lo más posible el desarrollo a través de planeamientos de rango inferior.

En el suelo no urbanizable, se atenderá y diferenciará la normativa de protección y de aplicación concreta del Artículo 85 de la Ley del Suelo, y de los de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.3. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

En base a la problemática del término municipal de San Martín de Valdeiglesias, y de acuerdo a las propuestas de carácter general y sectorial detalladas anteriormente, se establecen a continuación los criterios de ordenación que se adoptan para el desarrollo del planeamiento.

2.3.1. Criterios de ordenación para el suelo

La política de suelo se centrará en los siguientes aspectos fundamentales, a fin de resolver los problemas existentes:

- a) Evitar el sobredimensionamiento indiscriminado y especulativo del suelo clasificado por el planeamiento urbanístico, adaptándose a las estimaciones definidas en las Bases de Planeamiento.
- b) Implantar actuaciones decididas de incrementar el suelo de Patrimonio Público, tanto para equipamiento como para servicios urbanos, que mejoren la calidad del medio ambiente urbano, así como el suelo capaz de ser edificado que permita actuaciones públicas en el sector vivienda.
- c) Intervenir el mercado de suelo, a través de los mecanismos permitidos por la legalidad vigente, reduciendo al máximo el uso del sistema expropiatorio como mecanismo de obtención de suelo público, ante la escasa disponibilidad de recursos municipales.
- d) Localización del suelo público de equipamiento y servicios en la proximidad de las áreas urbanas deficitarias, y corregir el proceso según el cual éste se ubica en el exterior del núcleo urbano en suelo más barato, pero más alejado de la población residente.
- e) Potenciar las actividades productivas según las características naturales del suelo, evitando y controlando las expectativas de urbanización del suelo no destinado a ser urbano.

2.3.2. Criterios respecto a las actividades socio-económicas

La elaboración de las presentes Normas Subsidiarias debe contemplar los aspectos más relevantes de la realidad demográfica, social y económica del término municipal. Es por ello, que se incorporan las siguientes consideraciones:

- a) Estimación de las demandas de población como base para el dimensionamiento de las diversas políticas y actuaciones sectoriales adecuando el dimensionamiento y la ordenación urbanística a la población real prevista aunque presente carácter estacional.
- b) El progresivo carácter dependiente y envejecido de su población, pone en peligro la fuerza de los estratos más productivos, por ello se impone una política decidida que tienda a conseguir la permanencia en el municipio de los estratos de edad más productivos.
- c) El empleo aparece como uno de los problemas fundamentales en el municipio. La oferta de empleo se deberá diversificar, hacia los sectores terciarios principales del municipio.
- d) Es necesaria la transformación de la actividad agraria encaminándose hacia explotaciones y cultivos más racionales, instalación de industrias de transformación y comercialización de su producción autóctona.
- e) Debe considerarse la diversificación del sector comercial en relación con la comarca en la que se inserta y a la alta demanda del comercio estacional.

2.3.3. Criterios respecto a la vivienda

El sector vivienda debe constituir uno de los ejes preferentes, tanto por la necesidad de la misma para un correcto desarrollo de la vida social y urbana, como de la situación concreta de San Martín de Valdeiglesias en una amplia área de influencia comarcal. Existe una escasez de vivienda económica, por lo que se favorecerá desde las Normas la localización de viviendas de protección oficial. El dimensionamiento del sector vivienda se realizará en función no sólo del crecimiento demográfico sino también teniendo en cuenta la necesidad de vivienda temporal, y de disminuir en lo posible y razonable el número de viviendas vacías en suelo urbano. Debe potenciarse la primera residencia mediante la adaptación flexible de las tipologías a viviendas de carácter permanente.

Por lo que respecta a las condiciones de habitabilidad del parque de viviendas, es bastante deficiente, en base al deterioro de la vivienda rural y a la obsolescencia del uso agrario tradicional, que está contribuyendo a la actual imagen de casas ruinosas y a la posterior renovación de las mismas. Es por ello que habrá de emplearse una decidida política de rehabilitación del parque existente para no perder la morfología y tipologías de las casas tradicionales. La elaboración del Catálogo de Planeamiento de las presentes Normas, garantizará el mantenimiento del patrimonio edificado, teniendo en cuenta el valor cultural y ambiental que poseen los edificios en sí mismos, manteniendo su estructura general y detallando pormenorizadamente el tipo de intervenciones permitidas en cada caso.

La política de protección en el suelo urbano, deberá respetar la edificación tradicional, e invertir el proceso según el cual el único motivo para la edificación es el máximo aprovechamiento.

2.3.4. Criterios respecto al equipamiento

La política general de equipamientos ha de dirigirse a satisfacer las demandas existentes con las siguientes disposiciones:

1. Facilitar la localización de equipamientos en suelo próximo a las necesidades de los usuarios, e incluso potenciar dichos usos en edificios y locales existentes.
2. Potenciar la complementariedad entre tipologías de equipamiento evitando la monofuncionalidad.
3. Tener en cuenta para la calificación de suelo para equipamiento, no sólo los estándares básicos, sino la composición de la población, el nivel socio-económico y los deseos de la mismo, tanto para su localización como para su tamaño y dependencia patrimonial.
4. Dar prioridad a los equipamientos de tamaño y accesibilidad adecuados al usuario. Su diseño se concebirá como piezas claves de la configuración del espacio urbano, siendo éste y su función urbana otro elemento determinante de su localización y dimensionamiento, y no solo la disponibilidad de suelo vacante y barato.
5. El equipamiento docente tendrá en cuenta las atracciones comarcales que ejerce San Martín de Valdeiglesias sobre los municipios vecinos. Ampliación del Instituto y de las áreas de Formación Profesional.
6. Se tenderá a incrementar la diversidad del equipamiento deportivo, especialmente como complemento a la actividad escolar y del equipamiento de ocio, estudiando la descentralización de las actuales instalaciones abriendo otras nuevas en el sector este del casco.

2.3.5. Criterios respecto a los espacios libres

Por espacios libres se entenderán el conjunto y sistemas de parques y jardines, así como los espacios libres dedicados al ocio, recreo y paseo de la población. La proximidad del campo no disminuye las necesidades urbanas de las zonas verdes, como necesarias para amplios grupos de la población y como equilibrio y ornato de las áreas más densificadas.

El objetivo prioritario será mantener el estándar de 5 metros cuadrados por habitante para configurar los parques urbanos, además de la creación de jardines de carácter local para mejorar el medio ambiente urbano. Su diseño será tal que permita conseguir suelo suficiente para integrar en ellos equipamientos de carácter cultural y educativo. Las zonas se arbolarán con especies autóctonas adaptadas al clima y al suelo originario.

También es importante destacar la zona central del casco que se quiere peatonalizar, de manera que se constituya en una red peatonal de gran relevancia donde el tráfico rodado quedará relegado al mínimo imprescindible para abastecimiento de los servicios urbanos.

2.3.6. Criterios respecto a las infraestructuras

Se concebirá el sistema de transporte de una manera integral, que solucione los actuales problemas del tráfico rodado. Se considerará la doble perspectiva de:

1. El transporte como condicionante de la estructura territorial y municipal, siendo el objetivo principal minimizar el impacto territorial y ambiental en base a soluciones que, sirviendo a las necesidades, contribuyan por su flexibilidad a no alterar la estructura configuradora del tejido urbano.
2. El transporte como cauce necesario para satisfacer las necesidades de movimiento generadas por los usos y actividades previstas.

Se hace referencia a la importancia comarcal del municipio de San Martín de Valdeiglesias en relación con los colindantes. Dicho carácter ya venía propuesto por el Plan Regional de la Comunidad de Madrid, de manera que en el futuro a medio y largo plazo la localización de equipamientos, actividades y otros elementos administrativos sociales o culturales se concentrarán en este municipio para lograr un centro de mayor entidad y con mayor capacidad de empleo.

Por otro lado, es importante enumerar las propuestas que sobre la zona tiene ya planteadas y aprobadas la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que supondrán una más rápida comunicación con Madrid a través del tráfico rodado y una dinámica especial sobre las actividades y usos municipales.

2.4. CLASIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL: SUELO URBANO, APTO PARA URBANIZAR Y NO URBANIZABLE.

2.4.1. Suelo urbano

2.4.1.1. Estructura del suelo urbano

Respecto al Suelo Urbano, es decir el espacio sobre el que se asienta el núcleo de población se establece un crecimiento limitado en función de mantener una estructura de usos semejante a la existente, fundamentalmente residencial en viviendas unifamiliares con tipologías adecuadas a las existentes y a las actuales necesidades de la población. El viario en las zonas urbanas no

consolidadas se ha trazado en continuidad con el existente con unas secciones tipo que permitiendo una mejor utilización no representen un salto cualitativo importante. El nuevo trazado pretende canalizar el crecimiento natural de la trama urbana y evitar las perturbaciones del tráfico de paso. Los criterios de actuación en el medio urbano son los siguientes:

- . Revalorizar el patrimonio edificado existente en el casco antiguo para no fomentar sustituciones especulativas.
- . Proteger los edificios y conjuntos más representativos de la imagen urbana de San Martín de Valdeiglesias.
- . Tomar las medidas correctoras oportunas para subsanar los problemas existentes de movilidad, tanto peatonal como rodada con la creación de áreas de tráfico restringido.
- . Mantener y conservar el Casco Antiguo, consolidando su estructura, tanto viaria como edificatoria.
- . Rematar los bordes urbanos con áreas de nueva creación, y creación de vías de borde que sirvan de remate al tejido urbano.
- . Obtener suelo de dominio público para crear zonas verdes y espacios libres ajardinados, de forma que dada la dificultad de liberar suelo urbano en los pequeños municipios, sea lo menos gravoso posible para el Ayuntamiento, utilizando al máximo las cesiones gratuitas en las Unidades de Ejecución propuestas.
- . Dotar de equipamientos, principalmente deportivos y culturales.

2.4.1.2. El casco urbano de San Martín de Valdeiglesias.

Dentro del objetivo de protección y conservación del casco tiene especial relevancia el tratamiento de la escena urbana, donde destacan el siguiente inventario de acciones particularizadas:

El Inventario de Acciones sobre el CASCO es:

1º NUEVAS ÁREAS DE TRAFICO RODADO RESTRINGIDO CON PRIORIDAD DEL TRÁNSITO PEATONAL.

2º TRATAMIENTO PORMENORIZADO DE LAS ACERAS, MANTENIENDO CONSTANTES LAS SECCIONES DE LAS CALZADAS Y ABSORBIENDO LAS IRREGULARIDADES DE LA ALINEACIÓN CON EL ACERADO. Las mayores actuaciones se localizan en la calle del Marqués de Valdeiglesias, calle de Santiago y calle Cuesta del Castillo, así como el tratamiento menor y parcial en numerosas calles y plazas de la localidad.

3º NUEVA URBANIZACIÓN DE LA CALLE CORREDERA ALTA Y BAJA. El objetivo es convertir este eje principalmente comercial en una calle urbana con paso de vehículos a baja velocidad y como elemento destacado y diferenciador del municipio. Para ello se deberá sustituir el asfaltado por un acabado superficial rugoso, adoquinado, enlosado, etc, y con numerosos pasos de peatones a nivel de las aceras, de forma que aparezcan elementos de minoración de la velocidad de los automóviles cada pocos metros. Se regularizará la sección de la calzada para dejarla exclusivamente de dos carriles, uno en cada sentido, aprovechando los ensanchamientos ocasionales para aparcamientos en línea, alcorques para árboles o localización del mobiliario urbano imprescindible para una calle urbana.

4º NUEVOS APARCAMIENTOS DISUASORIOS DE LA ENTRADA CON VEHÍCULOS AL CASCO TRADICIONAL. Localizados en la calle Corredera Baja, lindante al parque para un total de unos 30 vehículos aproximadamente aparcados en batería. Y también próxima a la Plaza de Toros, para facilitar el acceso peatonal a la zona comercial de la Plaza del Mercado. Se completan los aparcamientos con los que se quieren acondicionar en el interior de la Unidad de Ejecución nº 1 de San Carlos, próximos al área comercial principal de San Martín de Valdeiglesias. Creación total de unas 100 plazas de aparcamiento en posición centrada con respecto a las actividades del casco urbano.

5º UNIDAD DE EJECUCIÓN CALLE BOTEROS. Completando el centro de recursos turísticos ya existente se propone una nueva ordenación que permita la ampliación del mismo dado su alto índice de ocupación a lo largo del año. Además se propone la apertura de la calle Boteros por su parte norte, desde la calle del General Martínez Benito, ya que configurará un acceso de entrada y salida muy adecuado al centro del casco histórico desde la carretera de Madrid.

6º UNIDAD DE EJECUCIÓN AL NORTE DE LA CALLE DEL DOCTOR ROMERO. Existe en la actualidad el paso peatonal, pero invadido por la vegetación incontrolada y con numerosos desperdicios en su interior. Se propone establecer un paso peatonal interior a lo largo de la calle del Colector hasta su desembocadura sur en la calle del Doctor Romero. Además también existirá un acceso lateral en el Oeste de la manzana hacia la calle de El Pilar; y un acceso por el norte desde el Parqucito de la calle Enrique Capdevilla.

7º UNIDAD DE EJECUCIÓN TRAVESÍA DE SAN CARLOS. Localizado en el área próxima al Castillo existe una gran manzana con un gran patio interior libre. Se propone un equipamiento de bienestar social o asistencial en el patio de manzana, combinado con áreas en superficie de aparcamiento de los vecinos o del área comercial y la regulación de todo el interior de la unidad de actuación.

CUANTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL POR ÁREAS HOMOGÉNEAS

ZONA	EXTENSIÓN M2	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
CASCO TRADICIONAL	14.300	2,50%
CASCO TRANSFORMADO	58.200	9,50%
COLONIAS POSGUERRA	36.650	6,00%
COLONIAS AÑOS 60	114.100	18,60%
COLO CONTEMPORÁNEAS	210.500	34,40%
TEJIDO INDUSTRIAL	176.700	19,00%
TOTAL	610.450	100,00%

2.4.1.3. Nuevos crecimientos en suelo urbano: Unidades de Ejecución

Probablemente uno de los elementos que interviene de modo más relevante en la caracterización del paisaje de San Martín de Valdeiglesias y de los municipios colindantes sea el mosaico de cultivos conformado principalmente por olivos y viñedos, acompañados en grado variable por frutales de diverso tipo (almendros, higueras) y algunas pequeñas huertas. Se ubican estos cultivos, casi siempre, en las áreas de menor pendiente, aprovechando también pequeñas navas o recuencos donde existen suelos con un espesor algo más desarrollado, lo que repercute en una mayor capacidad productiva.

Estos dos elementos, cultivos y vegetación, en combinación con el relieve, dan lugar a la presencia de enclaves con un valor paisajístico elevado en las proximidades del núcleo, bien por tratarse de áreas en las que esa combinación alcanza cotas estéticas notables, bien por ser puntos emisores o receptores de vistas de calidad.

El carácter condicionante de las parcelas de cultivo, con olivos y viñedos fundamentalmente, es, en nuestra opinión, menor que en el caso de la vegetación o en el del borde meridional que se asoma al Arroyo del Molino de la Presa. Por una parte, por existir una gran cantidad de tierras abandonadas en contacto con el espacio construido, a veces con un estado de degradación importante. Por otro, por ser un elemento cuya eliminación, aunque se encuentre en buen estado de conservación y cuidado, debe ser entendida como menos grave -dada su notable extensión en el conjunto del término y su menor valor natural y paisajístico- que en el caso de las áreas de vegetación de monte bajo de encina. A veces el emplazamiento que ocupan contribuye a ensalzar su valía, como pueden ser los olivares de los parajes denominados El Rosario, Santa Isabel (ambos en el sector sudoriental del núcleo), El Cachiporro (al noreste), Barzales (al norte) o El Barzal (al noroeste). La trascendencia de este último sector de cultivos (en este caso con predominio de viñedos, huertos y frutales) se hace mayor dada su inmediatez a lo construido (urbanización El Chorrillo). Menos relevantes son los olivares y viñedos sitios en dirección oeste, en la zona de La Mata, aunque aquí habría que resaltar la importancia paisajística del último plano visible, dominado por la presencia casi majestuosa del Cerro de Guisando.

Para delimitar las nuevas extensiones residenciales en suelo urbano, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

1º Respetar los condicionantes físicos del medio natural: de la vegetación autóctona; de la topografía del núcleo (con fuertes pendiente en el sentido Norte-Sur); de los vientos dominantes y del soleamiento sobre todo referidos a la localización de los espacios libres, plazas y arbolado.

2º Oportunidad de estructurar el territorio, rematando los bordes norte, sur, este y oeste de la población.

3º Facilitar la gestión de los suelos mediante la figura de Unidades de Ejecución en suelo urbano en donde quedarán fijadas las cesiones obligatorias de zonas verdes y aprovechamientos, y que agilizan el proceso de urbanización, limitando su ámbito a dos, tres o cuatro propietarios de suelo diferentes como mucho.

Las nuevas extensiones residenciales en suelo urbano para desarrollar mediante Unidades de Ejecución que se proponen, delimitan las parcelas afectadas por un Área de Intervención cuyos propietarios tienen que afrontar el desarrollo de la actuación por el sistema que se estipula (compensación o cooperación). Las actuaciones suponen cargas de cesión de terrenos para dotaciones, espacios libres y viario y beneficios de desarrollo de usos con edificabilidad. Las divisiones de los ámbitos de las 28 Unidades de Ejecución propuestas, resultan de la adición de dos, tres o cuatro propietarios a lo sumo, para facilitar su gestión. Su localización establece cinco grandes grupos:

1º SUELO URBANO PARA DESARROLLAR MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL CASCO URBANO Y SU EXTENSIÓN INMEDIATA. Engloban a las Unidades de Ejecución centrales cuyo principal objetivo es la apertura de nuevos viarios y la ordenación volumétrica del ámbito propuesto.

2º SUELO URBANO PARA DESARROLLAR MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ESTE. Recogen los parajes toponímicos de:

- . SUR DEL CAMINO ANGOSTO
- . SANTA ISABEL
- . EL ROSARIO SUR
- . EL ROSARIO NORTE

Son suelos residenciales con tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada, adosada o en hilera, con cesiones para equipamientos básicos y zonas verdes y la ejecución de la vía de circunvalación este que se propone para acceso al norte de la población y a las urbanizaciones del Pantano de San Juan. Tan importante como el viario de circunvalación propuesto, son los viarios transversales que unen estos desarrollos con el centro urbano. En algunas de las unidades se plantean tipologías flexibles para poder edificar la que más se adapte a las circunstancias particularizadas del mercado de la vivienda.

3º SUELO URBANO PARA DESARROLLAR MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN AL NORTE DE LA SOLANILLA. El objetivo es rematar la edificación y ampliar el viario actual de acceso a la urbanización de La Solanilla.

4º SUELO URBANO PARA DESARROLLAR EN UNIDADES DE EJECUCIÓN AL OESTE, EN EL CHORRILLO. Como remate de los actuales trazados urbanos con edificación residencial de vivienda unifamiliar pareada de la Urbanización de El Chorrillo, y conexión de las principales vías. Se descompondrán en:

. OESTE DE EL CHORRILLO

. ESTE DE EL CHORRILLO

. NORTE DE EL CHORRILLO

5º SUELO URBANO PARA DESARROLLAR EN UNIDADES DE EJECUCIÓN AL SUR.

Como remate del borde urbano edificado en la cornisa sur, con cesión del espacio correspondiente al trazado del colector y edificación con alineación a vial en la Avenida de la Constitución. La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar en hilera, con una limitación de ocho viviendas en cada frente edificado, para poder adaptarse a la topografía del lugar y conservar la calidad paisajística de toda el área circundante. Se continúan los viarios existentes con los nuevos propuestos de idéntica sección. Y se propone un viario más para la organización de la red secundaria de reparto local.

6º SUELO URBANO POBLADO DE PICADAS, EN EL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, LÍMITROFE CON PELAYOS DE LA PRESA

Pequeño poblado con diversas instalaciones procedentes de la construcción del Embalse de Picadas que siguen con su calificación anterior de suelo urbano con posibilidad de ampliar las edificaciones existentes.

7º SUELO URBANO INDUSTRIAL A LA ENTRADA DEL CASCO URBANO

Área consolidada con varios conjuntos comerciales, clasificada por las anteriores Normas Subsidiarias.

8º SUELO URBANO EMBALSE DE PICADAS

Pequeña zona urbana constituida por diversos inmuebles, edificados durante la etapa de construcción del Embalse de San Juan. Se sitúan en el extremo suroriental del término municipal, junto al pantano, y limítrofes con el término municipal de Pelayos de la Presa.

En los planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000, se definen los siguientes aspectos relativos al suelo urbano de la localidad:

Sistemas de Red Viaria, Equipamientos y Espacios Libres.

Zonas de Ordenanza, basados por una parte en las características de las áreas consolidadas y de otra en las que se consideran adecuadas para el desarrollo del crecimiento previsto.

Ámbitos de Gestión, con la definición de las Unidades de Ejecución.

Definición de las Infraestructuras Básicas.

- Alineaciones y rasantes

- Catálogo de planeamiento

Delimitación del suelo urbano junto al Embalse de Picadas.

Grafiadas en los planos del término municipal, aparece al sureste esta pequeña zona urbana, procedente de la existencia de varias edificaciones durante las obras de construcción del Pantano de San Juan.

2.4.1.3. Suelo urbano en las Urbanizaciones del Pantano de San Juan.

Es necesario resolver definitivamente la evacuación de las aguas residuales y los vertidos de las viviendas de las Urbanizaciones al Pantano de San Juan. En la actualidad no existe red de alcantarillado ni de saneamiento que elimine las aguas usadas y supone un fuerte impacto negativo sobre el enclave del Pantano.

Por otra parte, todo el territorio circundante a los márgenes del Pantano de San Juan es de un indudable valor paisajístico y medio ambiental y sería oportuno redactar un Plan Especial de Protección de toda el área conjuntamente con el municipio colindante de Pelayos de la Presa.

Junto al Pantano de San Juan, se localizan siete urbanizaciones clasificadas dentro del suelo urbano. Detallamos a continuación las características principales de cada una de ellas y las condiciones de desarrollo obligatorias para continuar su edificación:

URBANIZACIONES DE EL PANTANO DE SAN JUAN:

1. COSTA DE MADRID

2. EL AMOCLON

3. CIUDAD SAN RAMON

4. VERACRUZ-JAVA
5. CLUB NAUTICO DE MADRID
6. JAVARIEGA
7. ENSANCHE DE JAVARIEGA

1. URBANIZACION COSTA DE MADRID:
CALIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano.

GRADO DE CONSOLIDACION: Consolidadas.

CARACTERISTICAS GENERALES:

Urbanización fragmentada en cuatro fases, de ellas la Fase 3ª: cerro de Almodovar-Ermita de la Virgen de la Nueva y la Fase 4ª cerro de Valdelaosa, se clasifican como suelo no urbanizable especialmente protegido.

CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA PODER EDIFICAR:

- que se ceda el suelo, localizado fuera de los terrenos de la propia urbanización

- que se ceda la "Playa Municipal"

- que se constituya una Entidad de Conservación, para el mantenimiento futuro

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Según la ordenanza reguladora que se detalla en el Título VI de las presentes Normas Subsidiarias Se permite la edificación uni/bifamiliar aislada o la agrupación de varias viviendas, concentrando la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas las viviendas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante y se consiga conservar al máximo los valores paisajísticos de la zona.

TABLA DE CONVERSIÓN DE EDIFICACIÓN TIPOLOGÍA MULTIFAMILIAR A UNI-BIFAMILIAR COSTA DE MADRID		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA AISLADA UNI-BIFAMILIAR	TIPOLOGÍA ADOSADA EDIFIC. UNIFAMILIAR
PARCELA MÍNIMA	1.000 M2	000 M2
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	2	1 POR 350 M2
SUP. MÍNIMA PARTE COMÚN	-	50%
OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA	30%	25%
EDIFICABILIDAD MÁX.	0,40 M2/M2	0,40 M2/M2
Nº MÁX. PLANTAS	II = 6,00 CORNISA	II = 6,00 CORNISA
SUP. MÁX. EDIFICABLE	400 M2	2.000 M2
DENSIDAD MÁX. SOBRE PARCELA	20	28
TAMAÑO MEDIO VIVIENDA	200 M2	142,80 M2
RETRANQUEO A CALLE	8,00 M	5,00 M
RETRANQUEO LINDEROS	5,00 M	5,00 M

2. URBANIZACION EL AMOCLON:
CALIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano.

GRADO DE CONSOLIDACION:
CARACTERISTICAS GENERALES:

Camping de San Juan

CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA PODER EDIFICAR:

- Integrarse en la Entidad de Conservación de la Urbanización Costa de Madrid.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EL AMOCLÓN	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
CALIFICACIÓN DEL SUELO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN AISLADA
PARCELA MÍNIMA	5.000 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	20%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,20 M2/M2 SOBRE PARCELA
NÚMERO DE PLANTAS	II
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	5,00 METROS

3. URBANIZACION CIUDAD SAN RAMON:
CALIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano.

GRADO DE CONSOLIDACION: Consolidada.

CARACTERISTICAS GENERALES:

Sin las infraestructuras mínimas necesarias para resolver la evacuación de los residuos del asentamiento

CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA PODER EDIFICAR:

Obligatoriedad de redactar un Plan Especial en un plazo máximo de seis meses, desde la aprobación de las normas. Contenido del Plan Especial:

- resolver la recogida, evacuación y depuración de las aguas residuales de la urbanización
- resolver las escorrentías y recogidas de las aguas pluviales
- protección de los terrenos frente a la erosión y el desprendimiento de tierras.

Obligatoriedad de integrarse en la Entidad de Conservación

Obligatoriedad de ceder y urbanizar el viario principal de conexión con la carretera de acceso desde San Martín de Valdeiglesias

Obligatoriedad de realizar el saneamiento secundario de la urbanización por presión hacia la red principal de evacuación

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Según la ordenanza zonal reguladora detallada en el Título VI de las presentes Normas Subsidiarias.

4. URBANIZACION VERACRUZ-JAVA:

CALIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano

GRADO DE CONSOLIDACION: Semiconsolidada

CARACTERISTICAS GENERALES:

El saneamiento se resuelve mediante pozos negros

CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA PODER EDIFICAR:

- Cesión obligatoria de los terrenos que se localizan fuera del ámbito de la actuación, por falta de terrenos adecuados
- Obligatoriedad de integrarse en la Entidad de Conservación
- Necesidad de redactar un Plan Especial de Saneamiento en plazo máximo de 6 meses.

5. CLUB NAUTICO DE MADRID.

CALIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano.

GRADO DE CONSOLIDACION: Poco consolidada.

CARACTERISTICAS GENERALES:

Localización de usos terciarios y recreativos. Impacto negativo de algunas de las instalaciones actuales. Existencia de una cantera abandonada de 2 Ha, donde se deben proponer usos de acampada controlada o similares, prohibiéndose expresamente las instalaciones semifijas en esta área. Las licencias de las instalaciones actuales se consideran provisionales hasta que se redacte el oportuno Plan Especial, en cuyo caso si es oportuno quedarán caducadas y se clausurarán los locales.

CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA PODER EDIFICAR:

- Redacción de un Plan Especial de Protección del Medio Ambiente, con medidas preventivas y correctivas sobre todo el área.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Edificación singular. Superficie construible de 0,05 m2/m2 sobre la superficie total del ámbito.

6. URBANIZACION JAVARIEGA:

CALIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano.

GRADO DE CONSOLIDACION: Semiconsolidada.

CARACTERISTICAS GENERALES:

Sin infraestructuras de evacuación adecuadas, solo hay pozos negros.

CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA PODER EDIFICAR:

- Obligatoriedad redacción de un Plan Especial de Saneamiento en un plazo máximo de seis meses.
- Redacción de un Proyecto de Urbanización en seis meses.
- Integrarse en la Entidad de Conservación para garantizar el mantenimiento.
- Realizar las cesiones de suelo obligatorias

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN JAVARIEGA	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
CALIFICACIÓN DEL SUELO	RESIDENCIAL UNI-BIFAMILIAR
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN AISLADA
PARCELA MÍNIMA	2.000 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	15%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,15 M2/M2 SOBRE PARCELA
DENSIDAD	5 VIVIENDAS POR HECTÁREA SOBRE TOTAL DE LA ZONA
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	7,0 CALLE, 5,00 LINDEROS
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	100 VIVIENDAS

7. URBANIZACION ENSANCHE JAVARIEGA:
CALIFICACION URBANISTICA: Suelo urbano.

GRADO DE CONSOLIDACION: Semiconsolidada.

CARACTERISTICAS GENERALES:

Existen las mismas deficiencias que en la Urbanización Javariega.

CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA PODER EDIFICAR:

- Obligación de redactar un Plan Especial de Saneamiento en seis meses
- Redacción de un Proyecto de Urbanización en seis meses
- Pertener a la Entidad de Conservación para el mantenimiento
- Ceder los suelos de cesión obligatoria según plano

CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ENSANCHE JAVARIEGA	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
CALIFICACIÓN DEL SUELO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN AISLADA
PARCELA MÍNIMA	1.000 M2
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	25%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,25 M2/M2 SOBRE PARCELA
DENSIDAD	7 VIVIENDAS POR HECTÁREA SOBRE TOTAL DE LA ZONA
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	7,0 CALLE, 5,00 LINDEROS
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	25 VIVIENDAS
ALTURA EDIFICACIÓN	PLANTA BAJA Y APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

2.4.1.4. La Red Viaria del suelo urbano.

En los planos de Ordenación a 1:1.000, se definen, mediante sus alineaciones, las calles existentes y propuestas, definiendo el espacio público de las mismas. Las alineaciones de la red viaria son estrictamente vinculantes en todo el suelo urbano. Dicho trazado en las áreas consolidadas respeta las alineaciones de las calles existentes, planteando únicamente alguna modificación puntual para regularizar alguna calle.

En las áreas de crecimiento sin consolidar se plantea, la apertura de nuevas calles y la regularización de las actuales vías de acceso, que en algunos casos no alcanzan los cuatro metros de sección. Únicamente se abren nuevas calles en las Unidades de Ejecución que así lo requieren y en algún caso para mejorar la conexión entre calles existentes o como remate de alguna zona o actuación.

Se entiende que la cesión de los terrenos destinados a la red viaria, tanto en el suelo urbano de actuación directa, como en aquel incluido en algún ámbito de gestión que incluye la obligatoriedad de urbanizarlas, es obligatoria y gratuita. Las intervenciones más importantes son la creación, de la calle Este, como propuesta de circunvalación urbana para acceder a las Urbanizaciones del Pantano, con edificaciones en baja densidad y áreas comerciales en planta baja.

Aparece al oeste una circunvalación significativa procedente del Ministerio de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente, para resolver la conexión entre las carreteras de Ávila y la N-501, sin tener que atravesar el casco urbano. Dicha variante supondría una mejora indudable para liberar el tráfico de paso y conseguir que las calles Corredera Baja, Alta y Avenida de Madrid se transforme en una verdadera calle urbana y comercial. Se reserva el suelo para el trazado de la variante como sistema general, y supone el límite del crecimiento propuesto por el oeste.

2.4.1.5. Ámbitos de Gestión del suelo urbano.

Dentro del Suelo Urbano se establece un único tipo de ámbito de gestión, que es la Unidad de Ejecución. Las condiciones generales para su desarrollo y ejecución se establecen en la Normativa, mientras que las condiciones específicas se establecen en las Fichas de cada Unidad de Ejecución. Los criterios generales para su desarrollo serán los siguientes:

Obligatoriedad de cesión de los terrenos para viales y zonas verdes debidamente urbanizados.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Suelo, y art. 2 Real decreto 9/96 Medidas liberalizadoras

Redacción de Estudio de Detalle u ordenación de volúmenes, para ajustarse a las alineaciones de las calles indicadas en el plano de ordenación y en su caso las posibles modificaciones justificadas. Redacción del Proyecto de Urbanización.

Redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación para ajustar las fincas a la ordenación establecida.

El Ayuntamiento podrá exigir la creación de una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización en tanto no se formalice su entrega al mismo.

Obligatoriedad de aplicar la Ordenanza correspondiente y respetar las condiciones vinculantes fijadas en las fichas de ámbitos.

2.4.1.6. Zonas de Ordenanza del suelo urbano.

Las zonas de ordenanza que se delimiten en el Suelo Urbano, establecen las condiciones que debe cumplir la edificación y los usos permitidos dentro de las áreas de las mismas. Cada zona de ordenanza se adapta a un área morfológica, cuyas características tipológicas se regulan. Las condiciones de las distintas zonas de ordenanza se recogen en la Normativa y su delimitación está reflejada gráficamente en el plano de Calificación Pormenorizada. Las especificaciones reguladas en las Ordenanzas son vinculantes en el Suelo Urbano y tienen carácter orientativo en el S.A.U., en el que será el correspondiente Plan Parcial el que las establezca de forma rigurosa.

En el suelo urbano se diferencian claramente once zonas. El criterio de división viene determinado por la existencia de diversos tejidos homogéneos analizados en la Información Urbanística, cuyo resumen aparece a continuación:

1. CASCO TRADICIONAL: Localizado en la parte central entre las calles de Marqués de Valdeiglesias, calle Ancha por el Norte y Corredera Alta y Baja por el sur. Centralizado entorno a la Iglesia y a la Plaza Mayor

Regulación en cuanto a volumen, altura, tipos de cubierta, materiales de fachada y colores de forma que se adapte a las características tipológicas autóctonas.

ORDENANZA REGULADORA DE CASCO TRADICIONAL OR-1

2. CASCO TRANSFORMADO: Continuo al casco por el Este junto al área del Castillo y al Suroeste junto a la Plaza de Toros.

Protección de las edificaciones con calidad ambiental, jardines y parcelaciones de interés.

ORDENANZA REGULADORA DE CASCO TRANSFORMADO OR-2

3. BLOQUE ABIERTO: Recoge las edificaciones de bloque abierto existentes antes de estas Normas Subsidiarias.

ORDENANZA REGULADORA DE BLOQUE OR-3

4. COLONIAS HISTÓRICAS: Ámbito de las zonas de vivienda unifamiliar de principios de siglo, ordenadas con criterios compositivos particulares

ORDENANZA REGULADORA DE COLONIAS HISTÓRICAS OR-4

5. UNIFAMILIAR AISLADA: Nuevas extensiones residenciales, y las de El Garnacho y La Solanilla, y algunas urbanizaciones del Pantano. Tiene tres grados según las condiciones específicas de volumetría y aprovechamiento que establece la ordenanza.

ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA OR-5

6. UNIFAMILIAR EN HILERA: Para áreas consolidadas y las nuevas extensiones de estas propuestas con viviendas unifamiliares en hilera. Las nuevas siempre en parcela mayor de 250 m². Y con límite de ocho viviendas máximas por frente de hilera, para hacer conjuntos urbanos estéticos.

ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA OR-6

7. URBANIZACIONES DEL PANTANO.

Ordenanza residencial Ciudad de San Ramón

ORDENANZA PANTANO DE SAN JUAN OR-7.

8. URBANIZACIONES DEL PANTANO.

Ordenanza residencial Costa de Madrid

ORDENANZA PANTANO DE SAN JUAN OR-8

9. URBANIZACIONES DEL PANTANO

Ordenanza reguladora del bloque abierto del Pantano de San Juan consolidado y existente

ORDENANZA PANTANO DE SAN JUAN OR-9.

10. VIVIENDA PAREADA.

Para conjuntos urbanos ya existentes con esta tipología y otros de nueva creación colindantes a ellos. La parcela mínima es siempre de 350 m²

ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA. OR- 10

11. SUELO INDUSTRIAL.

Ampliación de La Colmena, para usos industriales. Se estructura en tres grados.

ORDENANZA INDUSTRIAL OR-11.

12. SITUACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS.

Áreas concretas del suelo urbano que tienen unas condiciones específicas de ordenación no asimilables a ninguna de las anteriores.

ORDENANZA SITUACIONES PREEXISTENTES OR-12.

13. EQUIPAMIENTOS

Condiciones de volumen de los equipamientos en suelo urbano.

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS OR-13

2.4.2. Suelo apto para urbanizar

2.4.2.1. Estructura del suelo apto para urbanizar.

Se proponen nuevas áreas de crecimiento en suelo clasificado como urbanizable para desarrollar futuras extensiones residenciales e industriales en los próximos ocho años, equilibrando las

previsiones futuras de crecimiento con el modelo territorial propuesto para San Martín de Valdeiglesias. Siguiendo las recomendaciones del Reglamento de Planeamiento, los límites de los suelos aptos para urbanizar no tienen una delimitación artificiosa, sino que responden a cauces, caminos, y accidentes topográficos significativos y a divisiones parcelarias del Catastro de Rústica. Así mismo tienen la entidad suficiente para asumir las reservas de las dotaciones locales previstas y facilitar su gestión posterior al reunir a pocos propietarios de suelo. Atendiendo a su localización geográfica se distinguen seis áreas principales:

1. SAU EL LANCHAR.

Suelos residenciales, al noreste, con equipamiento, zonas verdes y viario principal localizado en el exterior del suelo clasificado con dos sectores. Su densidad propuesta está alrededor de 15 viv/ha con tipología de viviendas unifamiliares aisladas. Es importante que el Plan Parcial resuelva su configuración espacial para rematar adecuadamente el casco por el noreste. No se permitirán los accesos del viario secundario a la circunvalación si no es a través de un viario secundario de servicio.

2. SAU NORTE DEL GARNACHO.

Suelos residenciales con tipologías de baja densidad, conexión de los viales existentes y localización de nuevos equipamientos.

3. SAU DUEÑA DE SAN MARTÍN

Terrenos localizados al Oeste del casco, entre la urbanización consolidada de El Garnacho y la carretera N-423 hacia Ávila. Se divide en varios sectores, uno de los cuales se destina para la localización de un equipamiento genérico, sanitario, asistencial o social privado. Conectarán los viales de la Urbanización de El Garnacho con otras áreas urbanas.

4. SAU INDUSTRIAL, AMPLIACIÓN OESTE LA COLMENA

Suelo para usos industriales como ampliación de Polígono existente, ya colmatada su capacidad. Su límite oeste se materializa en la nueva vía de circunvalación que propone el Ministerio de Obras Públicas y cuyo trazado aparece grafiado en los planos. Para su mejor gestión se divide en tres sectores.

5. SAU SUR POBLACIÓN.

Ocupan el remate de la actual edificación residencial existente con nuevas actuaciones de vivienda unifamiliar de baja densidad. Cesión de viales interiores, suelos para equipamientos y zona verde longitudinal que configurará el parque lineal de protección del Arroyo del Molino de la Presa. La baja densidad viene condicionada por el alto interés paisajístico del área sur de la población, la existencia de vegas y huertas muy próximas, y las vistas sobre esta área desde el centro del casco urbano. Los dos arroyos, el del Molino de la Presa y el Tórtolas, tienen una protección como suelo no urbanizable protegido en sotos, cauces y riberas, al objeto de configurar un área verde complementada por las cesiones obligatorias de los Saus detallados anteriormente.

6. SAU CANTOREDONDO PANTANO DE SAN JUAN

Abarca esta zona los terrenos constitutivos de la urbanización denominada Canto Redondo, así como los terrenos adyacentes de la misma propiedad, según se halla delimitada en el plano correspondiente. Se caracteriza esta zona por incluir suelos de gran valor desde el punto de vista naturalístico y paisajístico. La existencia de algunas áreas en las que la densidad forestal disminuye totalmente o incluso desaparece hace que dentro de ella puedan emplazarse algunos núcleos residenciales o institucionales, pero el carácter limitado de éstas áreas libres de vegetación obliga a regular muy estrictamente la utilización del resto del suelo de la zona, con el fin de evitar su degradación.

Por esta razón las actividades edificatorias, así como cualquier otra actividad que suponga la tala de árboles con fines distintos de los estrictamente forestales, deberán concentrarse en las zonas actualmente desprovistas de vegetación arbórea, tal como se delimitan en el plano correspondiente. Con el fin de permitir la adecuación al terreno de las urbanizaciones correspondientes, se permitirá una variación con respecto a dicha limitación en un máximo del 5%, quedando totalmente prohibida la extensión de estas actividades fuera de las zonas señaladas y del posible incremento porcentual antes señalado.

La totalidad de la superficie de la zona que no se halle comprendida en estas áreas de concentración urbanística deberá ser mantenida en su estado natural, sin que pueda dedicarse a otros usos que los propios del mismo. Para garantizar la conservación de las áreas naturales exteriores a las áreas de concentración urbanística la propiedad de los mismos deberá comprometerse a su mantenimiento en la situación actual mediante la constitución de una servidumbre de no edificar y de conservación natural en favor del organismo que designe la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Dicha servidumbre se constituirá con carácter de voluntaria y perpetua y en caso de transmisión de los terrenos afectará igualmente a los nuevos propietarios, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Como alternativa a la constitución de dicha servidumbre, en el caso de que los propietarios así lo prefieran podrán optar por ceder gratuitamente los terrenos no urbanizados al organismo o entidad que designe la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Dicha cesión deberá hacerse en concepto de libre de cargas y será objeto de la correspondiente inscripción en el Registro.

Los espacios de cesión a la Comunidad de Madrid se calificarán en el Plan Parcial como Espacios libres-Zonas de esparcimiento. El viario de acceso a las zonas de cesión a la Comunidad, quedará libre a fin de facilitar el disfrute de las mismas.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas más una planta de aprovechamiento bajo cubierta para todos los usos, con altura de cornisa máxima de 7,00 metros medidos en el caso más desfavorable sobre cualquiera de sus lados. La edificación se adaptará al máximo a la topografía del lugar.

Desde la aprobación de las anteriores Normas Subsidiarias se han llevado a cabo la realización de las siguientes infraestructuras en Cantoredo:

- . red de suministro de energía eléctrica
- . red de captación de agua desde pozo y cloración de la misma
- . construcción de depósito de agua
- . construcción de depuradora para aguas residuales
- . explanación de todos los viales principales
- . sub-base y asfaltado de los viales principales
- . mantenimiento periódico de los bosques y limpieza.

Las condiciones generales para el desarrollo de los SAU's figuran en la Normativa y las condiciones específicas en la correspondiente Ficha de Ámbito, con indicación de las que son estrictamente vinculantes, para cada uno de los Suelos Aptos para la Urbanización propuestos.

2.4.2.2. Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

Los criterios básicos para su desarrollo, de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo son:

- Obligación de ceder los viales y zonas verdes urbanizadas, así como el suelo para equipamientos, que no serán inferiores a las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo como mínimo y obligatoriamente además de las cesiones detalladas en el apartado anterior de zonas verdes, viales y equipamientos.

- Redacción de Plan Parcial para todo el Sector, que establecerá todos los parámetros establecidos por la Ley del Suelo (viario, ordenanzas...), respetando las condiciones vinculantes de la Ficha correspondiente.

- Obligación de redactar el Proyecto de Urbanización para todo el Plan Parcial.

- Redacción del Proyecto de Compensación o parcelación, así como cualquier otra forma simplificada de las mismas para ajustar las fincas a la ordenación establecida por el Plan Parcial.

2.4.3. Suelo no urbanizable

2.4.3.1. Estructura del suelo no urbanizable

El conjunto del territorio clasificado como no urbanizable presenta una gran importancia, tanto desde el punto de vista natural y forestal como del paisajístico. Ello explica la gran extensión superficial que se asigna al Suelo No Urbanizable Protegido, que ocupa como manchas principales la zona septentrional del municipio (a ambos lados del embalse de San Juan) y la meridional, sobre todo en su sector oriental. Estos ámbitos se caracterizan por la presencia de una valiosa cubierta forestal, cuya trascendencia cobra mayor significado teniendo en cuenta que se extiende, sin solución de continuidad, por los municipios limítrofes, formando una de las áreas arboladas más importantes de la Comunidad de Madrid. Gran extensión y homogeneidad son dos características que convierten a este espacio en un ecosistema de muy elevado valor. Por tanto, a su interés forestal se superpone el natural, cobrando especial trascendencia en algunos sectores que todavía presentan un alto grado de aislamiento.

Se trata de un ámbito que alberga una variada y rica vegetación y fauna. Sólo por mencionar algún ejemplo, debe señalarse aquí la presencia del águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), que en este sector de la Comunidad de Madrid acoge una de las mayores poblaciones de toda la Península Ibérica, lo que es decir del mundo; algunos autores, además, citan esta zona entre las de presencia probable del lince ibérico.

Desde el punto de vista de la vegetación, merece resaltarse el carácter de transición de la zona, lo que repercute en una gran biodiversidad específica. Incluso desde un punto de vista meramente visual y estético cabe destacar la belleza de un paisaje como el conformado por estas extensiones de pinar, con un amplio cortejo florístico en su sotobosque y asentado sobre un sustrato granítico que por sus características topográficas y geomorfológicas contribuyen a conformarlo como una zona de gran singularidad a escala planetaria.

La presencia de los embalses de San Juan y de Picadas en el río Alberche, integrado en la masa forestal que referimos, repercute al alza en la necesidad de conferir a esta zona el carácter de suelo protegido. No sólo en razón de sus repercusiones paisajísticas, sino fundamentalmente por los usos prioritarios que conlleva su existencia: abastecimiento de agua para el consumo humano y generador de un área de alta calidad e interés para el desarrollo de actividades de ocio y esparcimiento, tanto en la propia lámina de agua como en sus riberas. Así pues, si el conjunto de las áreas forestales del municipio presentan valores de protección que entrarían en las categorías de natural, forestal y

paisajístico (casi siempre superpuestas), habría que añadir una especial protección de tipo ambiental y de riberas, afectando a todos los terrenos cuya escorrentía vierta en uno u otro embalse.

El nivel de protección de cauces y riberas se debe aplicar igualmente en los dos cursos fluviales principales que surcan el municipio: el Arroyo Tórtolas, en su límite occidental, con dirección Sur-Norte y desembocadura en el río Alberche; y el Arroyo del Molino de la Presa, que atraviesa el término de Oeste a Este en su parte intermedia, desembocando también en el río Alberche algo al sur de la Presa de San Juan.

El carácter de suelo protegido también afecta a otras zonas, de menor extensión, por sus valores paisajísticos. Así ocurre con algunas pequeñas vaguadas emplazadas entre sectores topográficos dominantes, vaguadas que conservan un parcelario cultivado en estructura de mosaico que le confieren un interés suficiente como para preservarlas de actuaciones que pudieran modificarlas. Debe tenerse en cuenta, en relación con los valores estéticos y paisajísticos de estos mosaicos de cultivos, que su presencia es prácticamente una constante en todo el municipio de San Martín de Valdeiglesias, haciendo salvedad de las áreas boscosas mencionadas anteriormente. En efecto, el parcelario constituido por cultivos de olivares, viñedos y en menor medida frutales, es uno de los elementos definidores del espacio rural, no sólo de San Martín de Valdeiglesias, sino de casi todo el extremo sudoccidental de la Comunidad de Madrid y las áreas limítrofes correspondientes a las provincias de Ávila y Toledo. La inviabilidad práctica de acometer su protección en toda la extensión que ocupan, hace que se hayan seleccionado como zonas de Suelo No Urbanizable Protegido aquéllas de mayor interés agrícola, o las dotadas de valores paisajísticos elevados. También por razones paisajísticas se han incluido algunos cerros más o menos aislados, dada su elevada fragilidad visual y por corresponder al tiempo a zonas de interés por la vegetación que conservan.

Por último, se propone la delimitación de una zona de suelo no urbanizable protegido, de tipo ambiental, en una franja paralela al trazado del frustrado ferrocarril, dado su carácter de oportunidad para el desarrollo de actividades de ocio (senderismo, bicicletas de paseo, etc.).

El área correspondiente a Suelo No Urbanizable Común (SNU), queda conformada por zonas de cultivo cuyo interés paisajístico o agrícola, aun teniéndolo, no es comparable a las de aquéllas otras incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido. En algunos casos esos cultivos se encuentran en estado de abandono o semiabandono; en otros, su emplazamiento y su exposición visual les confieren un interés menor ante posibles modificaciones de su configuración actual. Esta categoría se extiende por la mayor parte de la franja intermedia del término municipal, caracterizada por una topografía suave, a veces casi llana, que contrasta con los relieves que la circundan tanto por el norte como por el sur, y aparece ocupada por el mosaico de olivares y viñedos citado anteriormente.

. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- SNUP por razones Naturales.
- SNUP por razones Forestales.
- SNUP en Sotos, Cauces y Riberas.
- SNUP por razones Paisajísticas.
- SNUP por razones Ambientales.
- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SNU Común en ZEPA.
- SNU Común.

El término municipal está dentro de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada ZEPA, "Encinares del río Alberche y río Cofio".

2.4.3.2. Actuaciones en el suelo no urbanizable.

Seguidamente se detallan las principales propuestas a desarrollar en el conjunto del suelo no urbanizable:

1º . Mantener el antiguo trazado de la vía del ferrocarril como paseo desde la población hasta Pelayos de la Presa por el Este y Guisando por el Oeste. Al estar realizada la explanación del trazado, esta vía cuenta con pendientes muy moderadas y posibilitan su uso para carriles bici, sendas peatonales, etc. Además, al estar ya completos los equipamientos culturales en el casco de San Martín de Valdeiglesias, éstos actuarían como polos de atracción en tales recorridos.

2º. Regular una normativa específica de los usos e instalaciones en suelo no urbanizable, de las instalaciones de utilidad pública e interés social o los edificios singulares.

3º. Deficiencias y necesidades de mejora en la infraestructura viaria básica del término municipal.

4º. Realización de un inventario de las instalaciones y edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

5º. Dada la inclusión de casi todo el municipio en la Zona de Especial Protección para las Aves "Encinares del río Alberche y río Cofio", y ante su previsible inclusión en la red de protección europea Natura 2000, se plantearán las medidas aconsejables para adaptarse a las recomendaciones establecidas para aquéllas áreas incluidas en dicha red.

6º. Estudio de actividades compatibles con el mantenimiento y mejora de los recursos naturales, forestales y paisajísticos. Estudio de las medidas aplicables para el desarrollo de esas actividades (ocio, esparcimiento, explotación sostenible de los recursos forestales, etc.).

2.4.4. Resumen de la clasificación propuesta.

De acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, el Suelo del término municipal se clasifica en:

- Suelo No Urbanizable
- Suelo Urbano
- Suelo Apto para Urbanizar

Cuantificación de la propuesta

Se incluyen en este punto las principales magnitudes derivadas de la propuesta de ordenación, tanto para las zonas de nuevo desarrollo como para los espacios vacantes en las zonas consolidadas. Se reflejan tanto las cifras de superficie, como el número de viviendas y las previsiones de población. Se plantea un margen de flexibilidad, de forma que no se produzca una excesiva rigidización del mercado del suelo, para ello se realizan los cálculos de ejecución de viviendas en el suelo calificado con un factor del 50%, es decir que sobre el suelo con capacidad para soportar un número de viviendas aplicando estrictamente la ordenanza, solamente se construirá un 50% por razones diversas. Por lo que se refiere a la población, no es fácil de determinar, dado que una gran parte de las viviendas previstas, se dedicarán presumiblemente a residencia secundaria y de fin de semana, por lo cual la cifra que se indica lo es a título orientativo.

ACTUAL	PREVISTAS NNSS, Ha
SUELO URBANO CASCO	61,045 Ha+ 45,0 = 106 Ha
S.A.U. PROPUESTOS CASCO	37 Ha 38 Ha
VIVIENDAS EN S.U.	839
VIVIENDAS EN S.A.U.	702 (352 EN SAU'S + 350 PANTANO)
TOTAL VIVIENDAS PROPUESTAS	1.541 (1.191 PUEBLO + 350 PANTANO)
POBLACIÓN	7.000 hab. + 6.164 hab. = Total 13.164

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO			
Nº	DENOMINACIÓN SUPERFICIE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	LOCALIZACIÓN
1a	TRAVESÍA SAN CARLOS 2.854	VIV MANZANA CERRADA	Casco urbano
1b	CALLE ALMENAS 1.332	VIV MANZANA CERRADA	Casco urbano
2	DOCTOR ROMERO 2.650	VIV MANZANA CERRADA	Casco urbano
3a	LANCHA DEL PINO I 1.455	VIV MANZANA CERRADA	Casco urbano
3b	LANCHA DEL PINO II 4.250	VIV MANZANA CERRADA	Casco urbano
4a	TENERÍAS I 4.824	VIV UNIF HILERA	Ampliación casco
4b	TENERÍAS II 5.810	VIV UNIF HILERA	Ampliación casco
5	SUR PLAZA TOROS 20.680	VIV UNIF HILERA	Ampliación casco
6	AVDA. CONSTITUCIÓN 17.500	VIV UNIF HILERA	Ampliación casco
7	BARRANCO ESTE 5.480	VIV UNIF HILERA	Ampliación casco
8	NORTE ARROYO PRESA 14.000	VIV UNIF HILERA	Ampliación casco
9	ARROYO PRESA I 13.300	VIV UNIF HILERA Y AISLA	Ampliación casco
10	ARROYO PRESA II 13.362	VIV UNIF HILERA Y AISLA	Ampliación casco
11	COMERCIAL AVDA.MADRID 25.600	EQ.COMERCIAL PRIVADO	Ampliación casco
12	SANTA ISABEL SUR 24.075	VIV UNIF HILERA	Corona perimetral
13	SANTA ISABEL CENTRO 20.105	VIV PAREADA E HILERA	Ampliación casco
14	SANTA ISABEL NORTE 25.240	VIV UNIF HILERA	Corona perimetral
15	LANCHA DEL PINO III 4.674	VIV PAREADA	Ampliación casco
16	EL ROSARIO SUR 23.900	VIV UNIF HILERA Y CASC	Ampliación casco
17	EL ROSARIO CENTRO 19.440	VIV UNIF HILERA	Corona perimetral
18	EL ROSARIO NORTE 17.506	VIV UNIF HILERA	Corona perimetral
19	ERMITA SANTO CRISTO 5.900	VIV UNIF PAREADA	Corona perimetral
20	NORTE LA SOLANILLA I 8.400	VIV UNIF PAREADA	Corona perimetral
21	NORTE LA SOLANILLA II 13.900	VIV UNIF PAREADA	Corona perimetral
22	EL CHORRILLO ESTE 11.530	VIV UNIF PAREADA	Ampliación casco
23	EL CHORRILLO NORTE 12.875	VIV UNIF PAREADA	Ampliación casco
24	EL CHORRILLO OESTE 15.280	VIV UNIF PAREADA	Ampliación casco
25	DOTACIONAL 6.800	EQUIPAMIE. AIRE LIBRE	Casco
26	CARRETERA DE ÁVILA 15.200	HILERA Y HOTEL	Ampliación casco
27	SUR PLAZA TOROS 24.480	PAREADA, AISLADA	Ampliación casco
28	CALLE HERREROS 1.740	INDUSTRIAL	Zona industrial
29	CALLE SANTIAGO 4.700	CASCO	Casco
30	CALLE BOTEROS OESTE 6.360	CASCO + HILERA	Casco
31	INDUSTRIAL C. ÁVILA 20.520	INDUSTRIAL	Industrial
32	DUENA DE SAN MARTIN 16.715	ATSLADA	Ampliación casco
33	AVDA. DE MADRID 2.712	INDUSTRIAL	Naves
34	CASTILLO 16.384	USOS CULTURALES Y HOSTELEROS	
	TOTALES 451.733 m2 45 Ha		

ELEMENTOS DE CARÁCTER VINCULANTE DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO:

1º. LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

2º. LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES VINCULANTES

3º. LA GESTIÓN

OBLIGACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO:

1º CEDER EL SUELO DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA VIALES Y ZONAS VERDES

2º CEDER EL 10% APROVECHAMIENTO

3º COSTEAR LA URBANIZACIÓN SEGÚN EL SISTEMA DE ACTUACIÓN ESTABLECIDO

4º EDIFICAR LOS SOLARES DENTRO DE LOS PLAZOS ESTIPULADOS

5º MANTENER LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIONES EN CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ORNATO PÚBLICO

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO			
Nº	DENOMINACIÓN SUPERFICIE	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD VIV/Ha
1a	TRAVESÍA SAN CARLOS 2.854	--	Casco urbano.
1b	CALLE ALMENAS 1.332	--	Casco urbano.
2	DOCTOR ROMERO 2.650	--	Casco urbano.
3a	LANCHA DEL PINO I 1.455	--	Casco urbano.
3b	LANCHA DEL PINO II 4.250	--	Casco urbano.
4a	TENERÍAS I 4.824	16 + casco	Casco
4b	TENERÍAS II 5.810	33	Según ED aprobado
5	SUR PLAZA TOROS 20.680	50	25
6	AVDA. CONSTITUCIÓN 17.500	42	24
7	BARRANCO ESTE 5.480	12	22
8	NORTE ARROYO PRESA I 11.400	32	28
9	ARROYO PRESA I 13.362	22	16,5
10	ARROYO PRESA II 13.300	32	24
11	COMERCIAL AVDA.MADRID 25.600	COMERCIAL PRIVADO	--
12	SANTA ISABEL SUR 24.075	62	25
13	SANTA ISABEL CENTRO 20.105	42	21
14	SANTA ISABEL NORTE 25.240	66	26
15	LANCHA DEL PINO III 4.674	8	14
16	EL ROSARIO SUR 23.900	casco + 36	28
17	EL ROSARIO CENTRO 19.440	48	24,7
18	EL ROSARIO NORTE 17.506	42	24
19	ERMITA SANTO CRISTO 5.900	12	20
20	NORTE LA SOLANILLA I 8.400	18	21
21	NORTE LA SOLANILLA II 13.900	26	20
22	EL CHORRILLO ESTE 11.530	22	19
23	EL CHORRILLO NORTE 12.875	24	20
24	EL CHORRILLO OESTE 15.280	30	19,7
25	DOTACIONAL 6.800	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	--
26	CARRETERA DE ÁVILA 15.200	29 + HOTEL PRIVADO	19
27	SUR PLAZA TOROS 24.480	38 + EQUIP. PRIVADO	15,8
28	CALLE HERREROS 1.740	INDUSTRIAL	--
29	CALLE SANTIAGO 4.700	Casco	casco
30	CALLE BOTEROS OESTE 6.360	casco + 20	casco
31	INDUSTRIAL C.AVILA 20.520	industrial	--
32	DUENA DE SAN MARTIN 16.715	19	15
33	AVDA. MADRID 2.712	industrial	--
34	CASTILLO 16.384	Usos hosteleros	--
TOTALES 451.733 m2		839	--

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO			
Nº	DENOMINACIÓN SUPERFICIE	CESIÓN VIARIO, M2	CESIÓN SUELO, M2
1a	TRAVESÍA SAN CARLOS 2.854	180	2.100
1b	CALLE ALMENAS 1.332	240	0
2	DOCTOR ROMERO 2.650	160	180
3a	LANCHA DEL PINO I 1.455	100	240
3b	LANCHA DEL PINO II 4.250	1.050	380
4a	TENERÍAS I 4.824	1.352	500
4b	TENERÍAS II 5.810	425	1.094
5	SUR PLAZA TOROS 20.680	3.012	1.625
6	AVDA. CONSTITUCIÓN 17.500	2.080	4.430
7	BARRANCO ESTE 5.480	815	1.540
8	NORTE ARROYO PRESA I 11.400	2.100	700
9	ARROYO PRESA I 13.362	1.600	1.750
10	ARROYO PRESA II 13.300	1.844	2.240
11	COMERCIAL AVDA.MADRID 25.600	3.550	6.000
12	SANTA ISABEL SUR 24.075	8.590	0
13	SANTA ISABEL CENTRO 20.105	4.100	1.630
14	SANTA ISABEL NORTE 25.240	7.685	900
15	LANCHA DEL PINO III 4.674	1.418	512
16	EL ROSARIO SUR 23.900	6.605	3.260
17	EL ROSARIO CENTRO 19.440	5.450	2.550
18	EL ROSARIO NORTE 17.506	7.226	0
19	ERMITA SANTO CRISTO 5.900	800	288
20	NORTE LA SOLANILLA I 8.400	1.650	1.000

Nº	DENOMINACIÓN SUPERFICIE	CESIÓN VIARIO, M2	CESIÓN SUELO, M2
21	NORTE LA SOLANILLA II 13.200	2.330	1.200
22	EL CHORRILLO ESTE 11.530	1.960	1.040
23	EL CHORRILLO NORTE 12.875	2.880	2.440
24	EL CHORRILLO OESTE 15.280	4.240	1.496
25	DOTACIONAL 6.800	720	1.000
26	CARRETERA DE ÁVILA 15.200	4.350	2.680
27	SUR PLAZA TOROS 24.480	5.617	2.444
28	CALLE HERREROS 1.740	440	175
29	CALLE SANTIAGO 4.700	340	500
30	CALLE BOTEROS OESTE 6.360	500	1.000
31	INDUSTRIAL C. AVILA 20.520	1.080	750
32	DUENA SAN MARTÍN 16.715	2.580	2.430
33	AVDA. MADRID 2.712	720	0
34	CASTILLO 16.384	0	0
	TOTALES 451.733 m2 45 Ha	89.789 8,9 Ha	50.074 5 Ha

SUELO APTO PARA URBANIZAR			
Nº	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	LOCALIZACIÓN
1	EL LANCHAR ESTE	VIV UNIF AISLADA	Norte casco urbano.
2	EL LANCHAR OESTE	VIV UNIF AISLADA	Norte casco urbano.
3	ARROYO PRESA I	VIV UNIF AISLADA	Sur casco urbano.
4	ARROYO PRESA II	VIV UNIF AISLADA	Sur casco urbano.
5	LA COLMENA SUR	INDUSTRIAL	Oeste casco
6	LA COLMENA CENTRO	INDUSTRIAL	Oeste casco
7	LA COLMENA NORTE	INDUSTRIAL	Oeste casco
8	DUENA DE SAN MARTÍN I	VIV UNIF AISLADA	Oeste. Sur Garnacho
9	DUENA DE SAN MARTÍN II	VIV UNIF AISLADA	Oeste. Sur Garnacho
10	DUENA DE SAN MARTÍN III	VIV UNIF AISLADA	Oeste. Sur Garnacho
11	NORTE EL GARNACHO	VIV UNIF AISLADA	Oeste. Norte Garnacho
12	CANTOREDONDO	VIV UNIF AISLADA O HILERA	Pantano de San Juan

OBLIGACIONES DE LOS SUELOS APTOS PARA URBANIZAR:

- 1º CEDER EL SUELO DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA LOS SISTEMAS GENERALES
- 2º CEDER EL 10% APROVECHAMIENTO DEL SECTOR
- 3º COSTEAR LA URBANIZACIÓN SEGÚN EL SISTEMA DE ACTUACIÓN ESTABLECIDO
- 4º CONSERVAR LA URBANIZACIÓN HASTA SU RECEPCIÓN POR EL AYUNTAMIENTO
- 5º EDIFICAR EN LOS PLAZOS ESTIPULADOS EN EL PLAN DE ETAPAS DEL PLAN PARCIAL
- 6º MANTENER LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIONES EN CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ORNATO PÚBLICO

SUELO APTO PARA URBANIZAR			
Nº	DENOMINACIÓN SUPERFICIE M2	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	DENSIDAD VIV/Ha
1	EL LANCHAR ESTE 27.200	30	15
2	EL LANCHAR OESTE 34.400	49	15
3	ARROYO PRESA I 26.000	38	15
4	ARROYO PRESA II 27.075	40	15
5	LA COLMENA SUR 47.500	INDUSTRIAL	--
6	LA COLMENA CENTRO 43.325	INDUSTRIAL	--
7	LA COLMENA NORTE 35.200	INDUSTRIAL	--
8	DUENA DE SAN MARTÍN I 25.600	32	15
9	DUENA DE SAN MARTÍN II 37.445	50	15
10	DUENA DE SAN MARTÍN III 38.740	45	15
11	NORTE EL GARNACHO 45.150	68	15
12	CANTOREDONDO 238 Ha	350 + HOTEL + EQUIP.PRIVADO	1,46
	TOTALES 38 Ha + 238 Ha 276 Ha	352 + 350 = 702	

CUADROS RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN PROPUESTA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Nº VIVIENDAS TOTALES	Nº HABITANTES MÁXIMO 4 HAB x VIV	SUPERFICIE SUELO URBANO PROPUESTA	SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE PROPUESTA
URBANO 839	3.356	45 Ha + SUELO URBANO DEL PANTANO CONSOLIDADO	38 Ha + PANTANO 238,90 Ha
URBANIZABLE	1.408		
SAU'S 352	1.400		
SAU PANTANO 350	4.764 + 1.400		
TOTAL 1.191 + 350		TOTAL 45 Ha	
TOTAL 1.541	TOTAL 6.164		TOTAL 276 Ha

ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD TOTAL DEL SUELO	
SUELO URBANO + URBANIZABLE, nº viviendas	1.525 VIVIENDAS
SUELO INDUSTRIAL,	12,4 Ha PROPUESTAS

2.5. PROGRAMACIÓN DE LAS NNSS

El desarrollo de las previsiones de planeamiento queda en general sujeto al ritmo que resulte de las acciones de la iniciativa privada, no obstante, debe hacerse las siguientes consideraciones:

- Todos los SAU's se desarrollarán mediante un Plan Parcial, dentro de los plazos máximos para los distintos momentos de su gestión que se precisan en éstas Normas en el capítulo correspondiente.
- No se establece orden de prioridades para las Unidades de Ejecución en suelo urbano, pero desde el Ayuntamiento se apoyarán decididamente la circunvalación esta, como eje importante de estructuración territorial y de descongestión del tráfico de paso por el casco urbano.
- Los equipamientos pueden ser iniciados inmediatamente los situados sobre suelos disponibles. Se tendrán en cuenta para su inclusión en sucesivos programas anuales de acciones municipales. También existe la posibilidad de localizar equipamientos de orden comarcal de utilidad pública e interés social de acuerdo con las características intrínsecas de San Martín de Valdeiglesias y de los municipios limítrofes.
- Se dan un orden de prioridad preferente a la peatonalización interior del casco histórico, entendiendo que esta propuesta ayudará a mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente y configure un área de atracción turística de calidad en el municipio.

CAPITULO III

SISTEMAS GENERALES

Las infraestructuras básicas relativas a las redes de abastecimiento de agua, saneamiento depuración y distribución eléctrica y alumbrado público que se plantean en las NNSS para el Suelo Urbano, aparecen reflejadas en los planos correspondientes a Infraestructuras.

Se diseña el esquema general de las redes, señalando los tramos ya existentes y los que se proponen, e indicando sus secciones, anexiones y elementos fundamentales. Las propuestas fundamentales que se plantean en estas NNSS para las redes de infraestructuras son:

3.1. RED VIARIA GENERAL PROPUESTA

Son las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de las redes viarias y a las instalaciones del propio sistema de la localidad. Las NNSS prevén la creación de vías importantes perimetrales asignadas a Unidades de Ejecución en suelo urbano, con objeto de obtener el suelo mediante la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados para estos fines. Por supuesto que los suelos urbanizables se desarrollarán mediante la redacción de Planes Parciales en los cuales deben quedar claramente establecidos los sistemas generales viarios de los mismos.

En el municipio es imprescindible que exista una red viaria estructurante, sobre todo para que canalice el tráfico perimetral y de paso hacia las urbanizaciones del Pantano de San Juan. A tal fin se propone un nuevo viario en todo el Este que sirva de ronda urbana perimetral para la distribución del tráfico, pero que a su vez establezca conexiones con el interior del núcleo y sirva para articular el asentamiento en el sentido Este-Oeste.

En el interior del casco también se proponen actuaciones de menor envergadura, pero que ayudarán a configurar un sistema de tráfico interno más racional, que resuelva las discapacidades que se producen en la actualidad: invasión de los espacios libres por vehículos aparcados, dobles sentidos de tráfico en calles estrechas, imposibilidad de determinados giros o accesos, etc.

Se completarán algunos ejes longitudinales que existen en la parte Oeste del casco y se unirán con la circunvalación del Este propuesta. Los viarios Este-Oeste son los más adecuados dada la topografía del núcleo urbano, en donde los viarios transversales Norte-Sur son de gran pendiente y hacen difícil el tráfico peatonal. Concretamente la calle de Félix Rodríguez de la Fuente se conectará en la medida de lo posible con las calles de Bruyell, Marqués de Valdeiglesias, Plaza de Anchuelas, calle Ancha, Travesía del Rosario y la nueva calle que la conecte con la circunvalación Este propuesta. El objetivo es eliminar el trasiego de automóviles que cruzan el casco de forma laberíntica, desplazar los tráficos fundamentales por las nuevas vías de circunvalación que se proponen y recuperar las calles del casco tradicional para los peatones.

3.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN Y RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las reservas de suelo para redes infraestructurales y sus instalaciones permitirá agilizar y abaratar sus nuevos tendidos, permitiendo a su vez minimizar los impactos ambientales sobre la población residente y las previsiones futuras. En cada una de ellas se prevén las siguientes actuaciones:

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Se prevé la construcción de un nuevo depósito de abastecimiento de agua para el área norte de la población. Situado en la cota 780 m canalizará el caudal mediante dos impulsiones para el consumo de las urbanizaciones y del Norte de la población.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

No hay prevista ninguna intervención a escala municipal. Aumentar el servicio a los nuevos crecimientos residenciales que se proponen.

RED DE TELEFONÍA:

No hay prevista ninguna intervención a escala municipal. Aumentar el servicio a los nuevos crecimientos residenciales que se proponen.

RED DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS:

Se localizará una planta de minitransferencias de basuras en suelo no urbanizable en el Oeste del término municipal. Se resolverán convenientemente los vertederos autorizados de la localidad y de las urbanizaciones, prohibiéndose expresamente los vertidos de cualquier tipo de basuras o de material de chatarra en áreas distintas a las ya establecidas. Proyecto de creación de un nuevo vertedero propio o mancomunado.

RED DE SANEAMIENTO:

Obligación de realizar el saneamiento con depuración de las aguas residuales de las urbanizaciones del Pantano de San Juan, olvidando definitivamente el actual sistema mediante pozos negros. Protección de las áreas por donde discurren los colectores en suelo urbano.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:

Se incluye la red de alumbrado público en las zonas de expansión y en las calles de nueva apertura o de sección modificada. La distribución se realizará mediante conducciones enterradas. En las áreas de expansión las luminarias irán en báculo o columna, mientras que en la zona del casco podrán situarse en las fachadas de las edificaciones si el ancho de calle no permite otro sistema.

CEMENTERIOS:

Se amplían los terrenos del actual cementerio hasta el Camino del Sur y se prevé la localización de un tanatorio en el recinto del mismo.

3.3. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y las zonas verdes deberán destinarse a parques y zonas verdes públicas sin carácter residual como meros espacios no edificados, sino como una calificación positiva del planeamiento, que además ha de integrar un "sistema", es decir, una organización articulada y coherente en el conjunto de la estructura urbana. La ley cuantifica un mínimo de 5 m² por habitante, y como población de referencia para establecer esta reserva la resultante de calcular el número máximo total de habitantes que resulta de la saturación de las opciones de ordenación establecidas en la Normas Subsidiarias. Es decir, la población de hecho existente sobre el Suelo Urbano, más la capacidad potencial del mismo y la capacidad de población prevista en el Suelo Urbanizable. Se debe considerar la accesibilidad desde las áreas residenciales existentes y previstas.

Las nuevas Unidades de Ejecución en suelo urbano, así como los suelos urbanizables cumplirán con la obligatoriedad de cesión del 10% que establece la Ley del Suelo para espacios libres y zonas verdes. Su concreta localización se determinará en la fase de aprobación inicial, y siempre estarán estructurados de manera que se pueda hablar de una auténtica red de espacios verdes dentro de la población. A tal efecto y para el cálculo aproximado del número de viviendas capaces de localizarse en los nuevos suelos que se proponen, se ha estimado para los mismos una densidad de 15 viviendas por Ha.

Se plantea la creación de un parque lineal en el sur protegiendo el cauce del arroyo y como remate de la edificación, clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, con protección de cauces y riberas.

Junto a las actuales ermitas, se disponen áreas verdes para el esparcimiento, romerías, procesiones, etc, cuyos límites aparecen grafiados en el plano. También los cauces naturales, o con colectores, se protegen como zonas verdes del asentamiento.

 SUPERFICIE DE LOS ESPACIOS LIBRES (m²)

Uso	Propuesto	Obtención
UE 1a	2.192,00	Gratuita
UE 1b	120,00	Gratuita
UE 2	265,00	Gratuita
UE 3a	304,00	Gratuita
UE 3b	304,00	Gratuita
UE 4a	1.065,00	Gratuita
UE 4b	1.096,00	Gratuita
UE 5	1.625,00	Gratuita
UE 6	4.430,00	Gratuita
UE 7	1.540,00	Gratuita
UE 8	880,00	Gratuita
UE 9	1.750,00	Gratuita
UE 10	2.240,00	Gratuita
UE 11	6.000,00	Gratuita
UE 12	0	
UE 13	1.630,00	Gratuita

Uso	Propuesto	Obtención
UE 14	900,00	Gratuita
UE 15	512,00	Gratuita
UE 16	3.260,00	Gratuita
UE 17	2.550,00	Gratuita
UE 18	0	
UE 19	288,00	Gratuita
UE 20	1.000,00	Gratuita
UE 21	1.200,00	Gratuita
UE 22	1.040,00	Gratuita
UE 23	2.440,00	Gratuita
UE 24	1.496,00	Gratuita
UE 25	1.000,00	Gratuita
UE 26	2.680,00	Gratuita
UE 27	2.440,00	Gratuita
UE 28	175,00	Gratuita
UE 29	500,00	Gratuita
UE 30	1.000,00	Gratuita
UE 31	500,00	Gratuita

Total = 48.426 m2 de cesión de zonas verdes y espacios libres de uso público de obtención gratuita, y completamente urbanizados para el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias. Zonas verdes de los SAU's según las cesiones mínimas establecidas por el Reglamento de Planeamiento, al menos el 10% de la superficie del sector

Z. Verde SAU 1	2.720,00	Gratuita
Z. Verde SAU 2	3.440,00	Gratuita
Z. Verde SAU 3	2.600,00	Gratuita
Z. Verde SAU 4	2.707,00	Gratuita
Z. Verde SAU 5	4.750,00	Gratuita
Z. Verde SAU 6	4.332,00	Gratuita
Z. Verde SAU 7	3.520,00	Gratuita
Z. Verde SAU 8	2.560,00	Gratuita
Z. Verde SAU 9	3.744,00	Gratuita
Z. Verde SAU 10	3.874,00	Gratuita
Z. Verde SAU 11	4.515,00	Gratuita

TOTAL = 38.762 m2 de cesiones de zonas verdes y espacios libres de uso público, más los 161 Ha en Cantoredo en el Pantano de San Juan.

Todos los espacios libres y zonas verdes se entregarán acabados y urbanizados al Ayuntamiento de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado.

3.4. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

Está integrado por las dotaciones al servicio del conjunto del municipio destinadas a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales y de cementerios. Su previsión y obtención ha de realizarse cualesquiera sean las Unidades de Planeamiento que se propongan. Para la cuantificación de los déficits en los que hay que atender para lograr satisfacer las necesidades de la población, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

1º.- De base cualitativa, relaciona el equipamiento en cuestión con el número de habitantes o bien con el número de viviendas. Estos datos sirven para tener una referencia sobre las desviaciones respecto al estándar general definido en la Ley del Suelo.

2º.- De carácter cualitativo, basado en las demandas detectadas en aquellos sectores con mayores necesidades sociales.

Si bien no es posible corregir totalmente los déficits respecto a los estándares teóricos, se trata de conseguir una mejoría, habida cuenta de los problemas que representa intervenir en el suelo urbano, ocupado por otros usos, y dada la poca capacidad de los Ayuntamientos para llevar a cabo actuaciones en dicho suelo.

Sin embargo, hay que resaltar que la mayor parte del suelo necesario para cubrir estos déficits se obtendrá a través de las cesiones que deben realizarse en las Unidades de Ejecución propuestas cumpliendo las exigencias del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, superiores a los existentes en los cascos consolidados.

EDUCATIVO:

Se plantea la oportunidad de crear un nuevo centro de FORMACIÓN PROFESIONAL DE SEGUNDO CICLO, así como un CENTRO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA. Necesidad de guarderías para el casco y las nuevas áreas residenciales propuestas. Ampliación de las instalaciones actuales del Colegio Público y del Instituto de Bachillerato.

SANITARIO Y ASISTENCIAL:

Nuevos equipamientos de acuerdo con las necesidades del municipio y de los colindantes. Reserva de suelo para CENTROS GERIÁTRICOS DE LA TERCERA EDAD. Necesidad de reforzar los servicios sanitarios en las épocas estivales por el aumento de la población.

DEPORTIVO:

Ampliación de las zonas de equipamiento deportivo con localizaciones al este y sur de la población. También se plantean áreas para la práctica de deportes y actividades al aire libre como son: campo de tiro al plato, bicigrós, circuito de minimotos, etc.

ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS:

Nuevos equipamientos de acuerdo con las necesidades del municipio y de los colindantes.

SOCIO-CULTURAL:

Ampliación del centro de recursos turísticos con promoción de los productos con denominación de origen y actividades recreativas y culturales en relación con el medio natural del municipio.

BIENESTAR SOCIAL:

Nuevos equipamientos de acuerdo con las necesidades del municipio y de los colindantes.

LOCALIZACIÓN DE NUEVOS CENTROS TURÍSTICOS RELACIONADOS CON EL OCIO Y LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS

Aprovechando algunas edificaciones de interés se propone rehabilitarlas y convertirlas en nuevos centros de ocio que centralicen las numerosas actividades recreativas y relacionadas con el ocio que se pueden desarrollar en este término municipal, gracias a la alta calidad del medio circundante y la proximidad del Pantano de San Juan.

TITULO I**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS**

El presente Documento tiene la condición de Normas Subsidiarias Municipales de Ordenación, como instrumento de ordenación del territorio del Término Municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, conforme lo prevenido en la Ley del Suelo.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación será la totalidad del término municipal de San Martín de Valdeiglesias.

1.3. VIGENCIA

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, acordadas en la forma reglamentaria.

1.4. EFECTOS: PUBLICIDAD, OBLIGATORIEDAD Y EJECUTORIEDAD

La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad, que lleva aparejada el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente legalizado.
2. Ejecutoriedad, que implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en las Normas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
3. Obligatoriedad, que significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones.

1.5. REVISIÓN MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su formación. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y habrá de seguirse el procedimiento establecido por los Artículos 49 de la Ley del Suelo de 1976 y 160 al 162, ambos inclusive, de su Reglamento de Planeamiento.

Se considerará Modificación Puntual, las variaciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de estas Normas, que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

2. Se procederá a la revisión de las Normas Subsidiarias o a su sustitución por un Plan General, en caso de adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

a) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por las Normas, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.

b) Por agotamiento de la capacidad residencial prevista en la Normas; las señales de alerta que permitirán diagnosticar este agotamiento serán:

- Cuando antes del final de los ocho primeros años resten por edificar menos del 15% del número total de viviendas previstas.

- Cuando la población total de hecho del municipio supere los 10.000 habitantes si antes no se han producido modificaciones puntuales que hayan incrementado la capacidad prevista por el modelo diseñado por las Normas.

c) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.

- Tanto el acuerdo como el procedimiento de revisión habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

d) Cuando se apruebe un documento de ordenación económica o territorial de rango superior de los previstos en la Ley 9/95 de 28 marzo de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con las previsiones de la Ley, esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos previstos.

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

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

g) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.

h) Cuando no se cumplan de forma generalizada los plazos fijados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores.

4. Transcurridos ocho años de la vigencia de las Normas Subsidiarias el Ayuntamiento considerará si se debe proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos o su reorientación durante la ejecución de las Normas Subsidiarias.

SUSPENSIÓN EN EL PLANEAMIENTO:

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, éste podrá suspender la vigencia de las presente Normas o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en los artículos de la Ley del Suelo de 1976, y 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o parte de su ámbito, para acordar se revisión.

1.6. AFECIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo regulado en estas Normas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico serán la legislación de régimen local y la urbanística, es decir Ley del Suelo de 1976 y Reglamentos y Normas que la desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid, constituida básicamente por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, Ley de Medidas de Política Territorial, suelo y Urbanismo de 1995, Ley de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de 1997 y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN

La documentación se divide en principal y complementaria.

1. Documentación principal

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley establece para las normas subsidiarias, clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, las Normas Subsidiarias de San Martín de Valdeiglesias contienen una serie de documentos normativos como son:

a) Documentos escritos.

- Memoria, que justificando la conveniencia y oportunidad de las Normas aporta el análisis de todos aquellos datos urbanísticos precisos para determinar el uso del territorio.

- Normas Urbanísticas, que definirán el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. En el suelo urbano estas normas tendrán el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo.

b) Documentos gráficos.

- Planos de Información, que definan pormenorizadamente el estado actual de cada tipo de suelo, destacando todos aquellos elementos característicos de éste.

- Planos de Ordenación, para cada tipo de suelo establecido por Ley que determinen los condicionamientos urbanísticos de cada uno de éstos.

2. Documentación complementaria

El resto de los documentos que componen las Normas Subsidiarias (Información, Anexos), tienen un carácter complementario de la documentación reseñada, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.

La totalidad de documentos que integran las Normas Subsidiarias tienen idéntico valor vinculante a los efectos de determinación de las variables de ordenación.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala. En caso de discrepancia entre mediciones sobre plano y en la realidad, prevalecerá esta última. Si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes, prevalecerán estos últimos.

En caso de dudas interpretativas serán los técnicos municipales correspondientes los encargados de su resolución.

En caso de disconformidad, y a propuesta de los servicios técnicos, resolverá la Comisión Permanente o el Pleno Municipal en su caso.

En caso de contradicción entre Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, tendrán prioridad éstas últimas sobre las primeras. Si se diese entre cualquiera de éstas y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), prevalecerán aquellas sobre ésta.

TITULO II

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPITULO 1

ASPECTOS GENERALES

2.1.1. ÓRGANOS ACTUANTES

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponde al Excmo. Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes Normas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que la Normas persiguen, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

2.1.2. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones de las Normas estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos normativos de las propias Normas.

2.1.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias y de acuerdo con cada clase de suelo definida en el Título IV de las presentes Normas y lo previsto en la Ley del Suelo, se formarán Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Reparcelación, Proyectos de Compensación, Proyectos de Expropiación y Proyectos de Edificación.

2.1.4. ÁMBITOS DE DESARROLLO

1. Para la ejecución de las presentes Normas se establecen distintos ámbitos de desarrollo del planeamiento:

a) En suelo urbano, se delimitarán Unidades de Ejecución para la redacción de Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 144 del Texto Refundido la Ley del Suelo de 1 .992 y concordantes.

b) En el suelo apto para la urbanización (urbanizable), se delimitarán áreas para ser desarrolladas mediante los correspondientes Planes Parciales, conforme al Art. 13 del T.R.L.S. 1 .976.

c) En suelo no urbanizable podrán definirse ámbitos para la redacción de Planes Especiales dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el Artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

2. Tanto la modificación de los ámbitos de desarrollo definidos por las Normas Subsidiarias como la delimitación de otros nuevos no contenidos en sus determinaciones se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en los Artículos 17 a 18 de la Ley del Suelo de 1976 y 36 y 38 de su Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Dado que el municipio tiene una población inferior a los 25.000 habitantes no se establecen áreas de reparto.

2.1.5. ADECUACIÓN A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo de las Normas Subsidiarias no podrán alterar las previsiones de éstas.

2. Cualquier alteración parcial de las Normas Subsidiarias que no sea admisible en la Ley para los estudios de detalle o que no estuviese expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO 2

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

2.2.1. DETERMINACIONES DE LOS PLANES PARCIALES

2.2.1.1. Objeto y contenido

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados en los planos de ordenación del presente documento, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan en cada caso.

Han de contener, al menos, las determinaciones que se señalan en el Artículo 13 de la Ley del Suelo de 1976 y en los 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y a lo dispuesto en el Título I de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. Igualmente deberán ajustarse a lo establecido en las Normas Generales de Uso y Edificación, así como a las condiciones específicas que se señalan en los ámbitos definidos en las presentes Normas Subsidiarias.

2.2.1.2. Determinaciones y documentación

Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos, que como mínimo serán:

a) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones, así como de su ajuste a las Normas Subsidiarias que desarrolla, en programa y previsiones. Se determinarán los criterios que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado distintas fincas.

Se explicitarán las características del territorio que condicionen la ordenación tanto por valores paisajísticos como edificatorios, analizando su impacto y repercusión sobre los mismos.

Se indicarán los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, la estructura de propiedad de predios y construcciones, así como las afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.

Se definirán los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

Se justificará, en su caso, la división del ámbito del Plan a efectos de gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente que justifique técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

b) Ordenanzas, desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas para el sector por las Normas Subsidiarias y por las Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

Se establecerán las condiciones de urbanización, el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se divida el territorio, así como las condiciones estéticas para espacios públicos y privados.

c) Plan de Etapas, recogiendo las previsiones parciales y totales del sector y estableciendo plazos para la ejecución de la urbanización primaria y secundaria, los servicios, dotaciones y edificación general.

d) Estudio Económico y Financiero, en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones del Plan Parcial con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público e identificación de los órganos inversores, cuantificando especialmente lo referido a órganos locales.

2. Documentación gráfica.

La documentación gráfica habrá de presentarse a la escala precisa para su correcta definición, preferiblemente y según su nivel de determinaciones a escala 1:5000, 1:2000 y 1:1000 sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

Planos de Información Urbanística, que aporten datos característicos del sector y de cada uno de los polígonos definidos, relativos a usos del suelo existentes e infraestructura disponible, señalando su capacidad excedente, así como las características del medio físico del sector.

Planos de Ordenación, referidos a los extremos señalados en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, explicitando morfologías propuestas, características de las redes de infraestructuras primarias y secundarias y su conexión con los sistemas infraestructurales generales de la ciudad, localización y características tipológicas del equipamiento público y privado y de los usos restantes propuestos.

Se señalará la parcelación con carácter indicativo y, en todo caso, vinculante para las parcelas dotacionales de obligada cesión al municipio, así como aquéllas en las que se localiza la cesión del DIEZ por ciento de aprovechamiento tipo.

Habrán de señalarse alineaciones y rasantes en la totalidad del sector, así como, de forma indicativa, les (neas de edificación para usos residenciales, productivos y terciarios).

Sintéticamente se graficará la estructura de espacios libres públicos y privados, así como el trazado y características de los servicios urbanos básicos.

3. Documentación complementaria.

Toda aquella que fuese necesaria para el preciso entendimiento de la ordenación propuesta. A estos efectos los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella documentación que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

En todo caso se aportará un Cuadro Resumen de Características en donde se determinen los siguientes puntos:

Superficie total del sector o sectores que integran el Plan Parcial.

Superficie de cada uno de los usos ordenados por el Plan Parcial.

Superficie de sistemas generales de relación.

Superficie de sistemas generales de dotación.

Superficie de viales:

De urbanización primaria

De urbanización secundaria

Superficie de cesiones obligatorias al municipio:

Cesiones de equipamiento

Cesiones de espacios libres y zonas verdes

Cesiones de aprovechamiento.

Superficie de ocupación de parcelas para cada uso.

Superficie edificable máxima para cada uso.

Superficie edificable máxima total por polígonos V total del sector.

Edificabilidad bruta.

Edificabilidad sobre superficie edificable

A petición de los servicios técnicos municipales, en su caso, deberán justificarse los posibles impactos realizados por elementos físicos de la ordenación o por intensidades o usos sobre áreas colindantes, estén o no consolidadas.

2.2.1.3. Tramitación

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 41 de la Ley del Suelo 1976, 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo lo establecido en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

2.2.1.4. Formulación

Las competencias para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.2. DETERMINACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES

2.2.2.1. Objeto y Contenido

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio o para, dentro de la concreción de este desarrollo, su ejecución mediante operaciones urbanísticas específicas o mediante la ejecución de las determinaciones del planeamiento o bien para establecer medidas adicionales de protección.

Contendrá las determinaciones que señala la Ley del Suelo de 1976 en sus artículos 17 al 23 y su Reglamento de Planeamiento en los artículos 76 al 85. Igualmente se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

2.2.2.2. Determinaciones y documentación.

1. Documentación escrita, que como mínimo constara de:

a) Memoria justificativa, en la que se dirán las condiciones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de sus determinaciones.

En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsión del Plan Especial con las correspondientes de las Normas Subsidiarias; los objetivos y el fundamento que aconseja, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística; y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

En suelo urbano los Planes Especiales contendrán:

- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección.

- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad del mantenimiento de dichos ámbitos y edificaciones.

- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambiente o elementos urbanos valiosos.

b) Normativa urbanística que adoptará la forma de Normas de protección, Normas a las que deben ajustarse los proyectos técnicos, o de Ordenanzas desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el sector en que se sitúa la actuación y por las Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

c) Plan de Etapas en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Especial y se establezcan los plazos en que deben efectuarse sus determinaciones, en los casos en que su ejecución de lugar a obras o en general acciones de urbanización.

d) Estudio Económico Financiero en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones que el Plan Especial establezca con especificación, en su caso, de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y al privado, particularizando las relativas a organismos municipales, indicando los organismos que hayan de asumir inversiones y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas.

2. Documentación gráfica.

a) Planos de Información, para la expresión gráfica de las determinaciones, a escala adecuada y sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

Habrán de insertarse estas determinaciones en las restantes de las Normas Subsidiarias que le pudiera afectar, señalando la situación originaria de los aspectos que se desarrollan en el Plan Especial.

b) Planos de Ordenación, Regulación o Proyecto en los que, con la escala adecuada a la finalidad para la que se presentan se puedan conocer las características especiales de la ordenación, los ámbitos de regulación diferentes o las peculiaridades físicas del proyecto.

En suelo urbano deberán diseñarse los espacios públicos de interés general o local, de forma que puedan ejecutarse mediante un proyecto de obra.

2.2.2.3. Limitaciones de los Planes Especiales

Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso:

- Cambiar o reducir la calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstos en las presentes Normas.

- Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en estas Normas

- Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en las presentes Normas.

- En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en estas Normas.

- La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse además a la normativa específica que sobre dicho tema contengan las presentes Normas en relación con las distintas Zonas en que se divide el territorio municipal.

2.2.2.4. Documentación complementaria

En aras del mejor entendimiento de la propuesta los servicios técnicos municipales podrán, justificadamente, recabar la documentación complementaria necesaria para la correcta comprensión de la ordenación propuesta.

2.2.2.5. Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 43 del T.R.L.S 1.976 y 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de junio.

2.2.2.6. Formulación.

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

2.2.3 DETERMINACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

2.2.3.1. Objeto y contenido.

Como instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las Normas Subsidiarias, habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 de la Ley del Suelo de 1.976 y artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento. Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa de las Normas Subsidiarias y todas aquellas definidas en el Plan que desarrollen.

2.2.3.2. Determinaciones y Documentación

Las determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos, que serán como mínimo:

a) Memoria justificativa en donde se recojan

- estado actual

- conclusiones del análisis de la situación preexistente, tanto física como de planeamiento vigente.

- justificación de la ordenación propuesta

- características pormenorizadas de la ordenación.

- condiciones volumétricas y cuantificación.

2. Documentación gráfica.

a) Planos de Ordenación, a escala adecuada, como mínimo 1:1.000 sobre base parcelaria municipal actualizada. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes deberá aportarse documentación que relacione el ámbito objeto de Estudio de Detalle con los colindantes.

3. Documentación complementaria.

8) Los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella Documentación Complementaria que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

En todo caso se aportará un Cuadro Resumen de Características con la superficie total del ámbito V la superficie de cada uno de los usos ordenados o reordenados por el Estudio de Detalle.

- Superficie edificable máxima para cada uso y edificabilidad bruta propuesta en el Estudio de Detalle y en la ordenación a la que éste desarrolle.

2.2.3.3. Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual si procede, acordará su aprobación inicial y definitiva. Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de junio.

2.2.3.4. Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.4 PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.

2.2.4.1. Promoción privada del desarrollo de las Normas

1. Los particulares podrán formar, en los términos señalados en la Ley del Suelo y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento si no están definidos en las Normas Subsidiarias se delimitarán ajustándose al trámite indicado en el Artículo 2.1.4. de las Normas Urbanísticas.

2. Como trámite previo a la iniciación del documento se presentará al Ayuntamiento un Avance del mismo en donde se determinará:

- La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos.
- Relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.
- El modo de ejecución de las obras de urbanización básica y secundaria en su caso.
- Cuadro sintético de características.

3 El Pleno Municipal, a propuesta de los servicios técnicos competentes, dará su aprobación o desestimarán justificadamente el Avance presentado. Sólo previas aceptaciones de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretenden llevarse a cabo en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

2.2.4.2. Contenido del planeamiento de iniciativa privada

1. Los planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de plan que se tramite han de contener los datos y documentos establecidos en la Ley del Suelo.

2. El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se refiere el párrafo anterior será el siguiente:

- La memoria justificativa actualizará la necesidad de la actuación tomando como marco el ámbito territorial.

Igualmente estudiara las características y situación de los terrenos a urbanizar y su idoneidad para tal fin. Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana del Municipio.

La relación de propietarios con documentos justificativos de la conformidad de todos los propietarios con la promoción y ejecución de la urbanización.

Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar, si es que ha lugar a ello, al Municipio, de modo que, hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, sobre los propietarios de las parcelas de la urbanización, constituidos en entidad colaboradora.

3. Los compromisos a que alude el apartado d) del Artículo 53.2 de la Ley del Suelo (TAR 1 .976) han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, se insertarán en las Normas Urbanísticas del Plan de que se trate, y en los Estatutos o Bases de la actuación y en los documentos de transmisión de propiedad de forma que el Ayuntamiento pueda exigir su cumplimiento tanto del promotor del Plan, como de los futuros adquirentes de parcelas. Estos compromisos han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

- Condición pública de los viales de circulación, así como del restante equipamiento, y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares de la ordenación que se aplique, con determinación de las condiciones de cesión al Municipio.
- Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión al Ayuntamiento.
- Determinación del modo de solución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.
- Obligación de que en los contratos de venta se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare su conocimiento de los mismos.
- Especificación, en el caso de constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de las responsabilidades directas ante la administración.
- Documentos que acrediten y detallen los medios económicos que cuenta el promotor, así como certificado del depósito o consignación.

CAPITULO 3

INSTRUMENTOS DE GESTION

2.3.1. DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION.

2.3.1. Definición

1. La ejecución de los polígonos o unidades que señalen las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo de 1976 en sus Artículos 119 al 124 y en su Reglamento de Gestión Urbanística en sus Artículos 152 al 156, ambos inclusive, a saber: compensación, cooperación o expropiación.

2. El ayuntamiento, donde las Normas Subsidiarias no señalen sistema de actuación, fijará el que debe aplicarse según las condiciones y circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad urbanística fuera preferible la expropiación.

3. El sistema de actuación establecido en las Normas Subsidiarias o en el trámite de delimitación del polígono o unidad de actuación, podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los trámites establecidos en las presentes normas para la delimitación de polígonos en su artículo 2.1.4.

4. El incumplimiento de las obligaciones y cargas de los propietarios de 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.

2.3.1.2. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, en los términos determinados en la Ficha de Ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión de los polígonos o unidades de ejecución a los que las Normas Subsidiarias o su desarrollo posterior asignara el sistema de compensación, se regirán por los artículos 126 al 130 de la Ley del Suelo 1976, en su Reglamento de Gestión Urbanística Artículos 157 y 158, y 1 61 al 185, ambos inclusive, y en lo determinado en las presentes Normas.

3. En caso de propietario único o proindiviso con unanimidad, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único o la comunidad proindiviso, formulará un proyecto de compensación en el que se localicen los terrenos de cesión gratuita establecidas por las NNSS o planes que las desarrollen, así como localización de las parcelas edificables. Se señalará también la localización del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración salvo que dicha cesión gratuita obligatoria se sustituya por una indemnización económica, la cual se determinará de acuerdo con el Art. 53 de la Ley del Suelo.

4. Si existen varios propietarios o proindiviso con discrepancias, deberá constituirse una Junta de Compensación, en la que representen el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo con lo establecido en los Art. 161 a 165 del Reglamento de Gestión. Dicho Proyecto y Bases deberá formularse por los propietarios que representen al menos al 60% de la superficie del Polígono.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos en el plazo de tres meses, transcurrido el cual podrá procederse a la sustitución del sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites pertinentes.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez representen los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

5. El coste de los Proyectos de Urbanización y de las obras que hayan de ejecutarse en el polígono o Unidad de Ejecución, serán a cargo del propietario único o Junta de Compensación.

6. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas y Planes que las desarrollen.

La recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento se efectuará como mínimo tres meses después de su ejecución.

7. El ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia junta.

El propietario único o la Junta, serán directamente responsables de la urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

2.3.1.3. Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la Ficha de Ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de los polígonos o unidades de ejecución a los que las Normas Subsidiarias o su desarrollo señalase el sistema de cooperación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1976 en los Artículos 131 al 133 y su Rgto. de Gestión Urbanística, Artículos 186 al 193 ambos inclusive, así como, cuando sea aplicable, lo señalado en estas Normas.

La aplicación de este sistema exige normalmente la reparcelación de los terrenos del polígono, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

3. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- En suelo urbano de actuación directa, cuando todos los terrenos sean de un único propietario y el Ayuntamiento acepte la localización de las cesiones si las hubiera.

- Si se trata de ejecutar un Plan que afecte a una superficie parcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

- En suelo urbanizable, si el propietario único o todos los propietarios renuncian expresamente a ella y el ayuntamiento acepta la localización de las cesiones.

- Cuando no concurren ninguno de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

4. La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- La equidistribución de beneficios y cargas de la ordenación urbana.

- La regularización de fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

- La localización sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

La iniciación del expediente de reparcelación conlleva automáticamente la suspensión de licencias de edificación y reparcelación, hasta que el mismo cuente con aprobación en firme.

Se podrá tramitar de acuerdo con el Art. 106 y siguientes del Reglamento de Gestión.

El coste de los proyectos de Urbanización y de Obra, así como el de las obras que deban realizarse, se distribuirá entre los propietarios de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico de las fincas que se adjudiquen.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesidad de reparcelar, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

2.3.1.4. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deben enajenar y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes:

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

c) Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completos.

d) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de Compensación V Cooperación.

2. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1976 en sus Artículos 134 al 145 y en el Reglamento de Gestión Urbanística, Artículo 194 al 210, ambos inclusive, así como cuando fuera de aplicación, en lo señalado en las presentes Normas.

2.3.2. DE LAS PARCELACIONES URBANISTICAS.

2.3.2.1. Definición.

1. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como urbanos.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia en los términos establecidos en el Título III de las presentes Normas, así como en lo establecido en la Ley del Suelo, artículos 257 al 259, ambos inclusive.

3. Las segregaciones de suelo no urbanizable requerirán licencia municipal, que se concederá de conformidad con las condiciones de formación de núcleo de población y de unidades mínimas de cultivo establecidas por las Consejería de Agricultura, la cual emitirá informe positivo vinculante para su ejecución.

2.3.3. DE LAS PARCELACIONES Y PROYECTOS DE COMPENSACION.

2.3.3.1. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. Procede la reparcelación para:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios V las cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley del Suelo en sus Artículos 97 al 102, su Reglamento de Gestión Urbanística en los Artículos 71 al 1 15, revisados por Real Decreto 304/1 .993 de 26 de febrero, ambos inclusive, y lo establecido en el Título III de las presentes Normas.

2.3.3.2. Definición, Objeto y Tramitación de los Proyectos de Compensación

1. Se entiende por Proyecto de Compensación la agrupación de los derechos existentes sobre los suelos incluidos en el polígono, exteriores o interiores al mismo, bajo el dominio de la Junta de Compensación, para la adjudicación de parcelas aptas para la edificación a los propietarios al Ayuntamiento y a la propia Junta, y para la determinación, en su caso, de las compensaciones en metálico que absorban los desajustes de la adjudicación.

2. Es objeto del Proyecto de Compensación, la conversión de los derechos inmobiliarios existentes en parcelas aptas para la edificación según el planeamiento, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del régimen de suelo, señaladas en el artículo 83.1 de la Ley del Suelo de 1976 y en el Título IV y Ficha de Ámbito de estas Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de los proyectos de compensación se estará a lo dispuesto en los artículos 172 a 174 del Reglamento de Gestión.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación en el caso de propietario único produce los efectos señalados por los artículos 124 a 126 del Reglamento de Gestión, y la obligación de inscripción registral de la escritura otorgada por la administración actuante. El incumplimiento de la inscripción registral citada será causa suficiente para la detención de la tramitación de los expedientes técnicos o administrativos procedentes.

CAPITULO 4

INSTRUMENTOS DE EJECUCION

2.41. PROYECTOS DE URBANIZACION.

2.4.1.1. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos para la concreción de las obras que lleven a la práctica las determinaciones establecidas en los planes, desarrollando todas las que el correspondiente Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales con las que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Estarán a lo establecido en los artículos 67 al 70, del Reglamento de Planeamiento y a las condiciones impuestas en las presentes Normas.

2.4.1.2. Determinaciones y documentación

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción oficial de los documentos de planeamiento que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1000, sobre base parcelaria municipal actualizada, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras y los límites

c) Plano a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria real del municipio con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.

d) Cuando el Proyecto de urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva con los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan.

- Plan de obras detallado.

- Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, y los de detalle de cada uno de sus elementos.

- Medición de las obras, con relación de precios.

- Presupuesto de ejecución de las obras.

- Pliego de condiciones económico-facultativas que regirá en la ejecución de las obras.

e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, disponga el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobese.

f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al mayor de estos dos valores: VEINTICINCO (25%) POR CIENTO DEL VALOR DE LAS FINCAS, O EL 6% DEL VALOR DE LAS OBRAS según el artículo 5.2 de la Ley 4/84.

g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales urbanos, y ello con cargo a los promotores del mismo.

h) Los proyectos de urbanización contendrán la urbanización y ajardinamiento de los espacios de zonas verdes de cesión, de acuerdo con los criterios municipales y su ejecución para ser recibidas.

2.4.2. PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

2.4.2.1. Contenido

Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

2.4.2.2. Determinaciones y Documentación

La tipificación de los proyectos de obra de edificación es la que se determina en el Artículo 3.2.5.2 de las presentes Normas, diferenciándose las obras de nueva planta de las realizables en edificios existentes.

Los documentos que deberán contener estos proyectos quedan regulados en los artículos 3.2.5.1. y siguientes del Título III relativo a Disciplina e Intervención del Uso del Suelo.

2.4.2.3. Coeficientes de equivalencia para viviendas de protección oficial

De acuerdo con el artículo 1.1.1 de la Ley de Medidas de la CAM, se establece unos coeficientes de equivalencia entre la vivienda social de protección oficial y la vivienda libre, según se detallan a continuación:

Vivienda unifamiliar: la vivienda social equivale a 0,80 de la vivienda libre.

Vivienda multifamiliar: la vivienda social equivale a 0,75 de la vivienda libre.

TITULO III

DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPITULO 1

INFORMACION URBANÍSTICA

3.1.1. ARCHIVO DE PLANEAMIENTO

A partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se constituirá en el Ayuntamiento un archivo del planeamiento donde figurará una copia diligenciada de las Normas y de todas aquellas figuras de planeamiento que en su desarrollo vayan aprobándose. Este archivo tendrá carácter público.

3.1.2. COPIA DE PLANEAMIENTO VIGENTE

La solicitud de copia de cualquiera de los documentos que componen las Normas Subsidiarias y planeamientos que se redacten en su desarrollo se solicitarán en el servicio municipal que al efecto se destine y será facilitado en un plazo máximo de veinte días a partir de la fecha de solicitud.

3.1.3 CEDULA URBANISTICA.

1. La cédula es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de una finca en lo que respecta al planeamiento de aplicación y al estado de gestión. Su contenido será el que prescribe el Artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

2. Será obligatoria para realizar segregaciones parcelaciones o reparcelaciones.

3.1.4. INFORMES URBANÍSTICOS

1. Cualquier información relacionada con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias o sobre el planeamiento que puede redactarse en su desarrollo, que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada a los servicios técnicos municipales mediante:

a) Consulta verbal.

b) Consulta escrita, para la que la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de localización sobre base parcelaria municipal a escala que permita su correcta identificación.

2. La consulta se resolverá en el plazo máximo de veinte días, ampliándose a un mes si existieran dudas de interpretación que exijan la determinación mediante Decreto de Alcaldía.

3.1.5. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

1. Los interesados podrán solicitar del ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a la escala 1:500 o 1:1000 con indicación de la finca objeto de solicitud.
2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 20 días.
3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

3.1.6. REGULACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN

1. Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.
2. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por la Legislación reguladora de la responsabilidad patrimonial de la Administración.
3. Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan Normas de rango superior.
4. Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que las preste su base.
5. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

CAPITULO 2

LICENCIAS

3.2.1. RÉGIMEN GENERAL

3.2.1.1. Trámites regulados

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por el Título III de la Ley 4/84 Sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la C.A.M., Ley 9/95 de Medidas de la Consejería de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas Ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias durante el período de vigencia de las Normas.

3.2.1.2. Acciones sujetas a licencia.

Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación sectorial vigente, las siguientes acciones, según el artículo 178 de la Ley del Suelo 1976 y artículo 16 de la Ley 4/84:

ACCIONES SUJETAS A LICENCIA:

Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.

Las obras de ampliación de edificios de todas clases existentes.

Las obras de instalaciones

Las de modificación o reforme que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

Instalaciones de casas prefabricadas y similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

Las obras de instalación de servicios públicos.

Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

Los usos de carácter provisional a que se refiere a la Ley del Suelo 76

Et uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

La demolición de las construcciones.

La corta de árboles integrados en masa arbórea o especies vegetales de más de 3 años de edad y 8 cms. de diámetro de tronco.

La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.

Las definidas como Obras Menores en el punto 3.2.5.8.

Todas aquellas que, previa propuesta de los servicios técnicos el Pleno Municipal en complemento de este epígrafe.

3.2.1.3. Autorizaciones municipales

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal expresa.

3.2.1.4. Trámites abreviados

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial, independiente de la regulada en las presentes Normas y con carácter abreviado para aquellas actuaciones que así lo precisaran a juicio de los servicios técnicos municipales.

3.2.2. NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN

3.2.2.1. Trámites previos

La solicitud de licencia lleva aparejada la necesidad de presentación de todos aquellos documentos establecidos en la regulación específica de cada tipo de licencia.

3.2.2.2. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia

1. Junto con la solicitud de licencia municipal que se realizará en impreso normalizado, que a tal efecto dispondrán los servicios técnicos correspondientes, será preceptiva la presentación de todos aquellos documentos que determinen estos servicios técnicos municipales, teniendo en todos los casos como nivel de exigencia máxima los relacionados en los epígrafes correspondientes a los distintos tipos de licencia.

En general y salvo señalamiento en contrario, se exigirá la presentación de un proyecto visado y suscrito por técnico competente en la materia, que se ajustará a la Normativa General de estas Normas Subsidiarias.

2. Los servicios municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución.

3. Si durante el transcurso de la obra objeto de licencia se produjera cualquier modificación, el solicitante deberán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria y planos) que la Corporación podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las Normas Técnicas vigentes según informe del correspondiente servicio técnico.

4. De ser positivo este trámite los solicitantes habrán de presentar, previo al volante final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas la totalidad de modificaciones efectuadas durante el transcurso de la obra.

3.2.2.3. Inspección de obras

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias exigirá la fijación por parte de los servicios técnicos municipales de las inspecciones de obras procedentes, que podrá ser revisada si las circunstancias lo aconsejasen a juicio del órgano otorgante y que en cualquier caso deberán incluir como mínimas:

a) En las licencias de urbanización:

- En su primer replanteo.
- Al comienzo de la obra.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras.
- A la terminación de las obras.

b). En las licencias de obras de edificación:

- Al final de la cimentación.
- Al menos una antes de cubrir aguas.
- Al cubrir aguas.
- Al final de la obra.

2. En cada uno de estos períodos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado volantes de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

3. Los Servicios Técnicos municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento, fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada.

3.2.2.4. Fiscalización y Responsabilidades

1. Responsabilidad técnica

Todo técnico por el sólo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación. De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas según la legislación específica aplicable.

2. Responsabilidad por infracción de la presente Normativa

El petionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o sin respetar sus condiciones.

3.2.2.5. Sanciones

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes, será corregida por el Alcalde conforme al siguiente cuadro de sanciones:

- a) Multa dentro de los límites señalados por Ley, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades administrativas y patrimoniales a que haya lugar.
- b) Revocación de las ventajas tributarias reguladas por la Ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

3.2.2.6. Obligaciones del concesionario de la licencia

Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones o cualquier elemento de mobiliario urbano), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el ayuntamiento. Se establece como depósito mínimo de garantía el 0,5 % del presupuesto de ejecución material de la obra presentada.

3.2.2.7. Exacciones fiscales y exenciones

En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por Otorgamiento de Licencias Urbanísticas y las modificaciones que sobre ella se produzcan durante el tiempo de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias.

3.2.3. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.2.3.1. Definición

Se entenderá por obra de urbanización las correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, telefonía y cualquier otra infraestructura que prevean las presentes Normas Subsidiarias o el planeamiento redactado en su desarrollo.

3.2.3.2. Clasificación

1. Proyectos de urbanización

Son los tipificados en el Artículo 2.4.1 de estas Normas.

2. Proyectos de urbanización de viales

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen, en lo referente a los espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes. Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para ejecutar los viales.

3. Proyectos para el abastecimiento de agua

Son los proyectos destinados a concretar las obras en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población, en general, proveen de dotación de agua a las áreas que demandan su consumo. Cumplirá con la normativa de la compañía suministradora.

4. Proyectos para el saneamiento.

Son los proyectos destinados a concretar las obras que se refieren a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a los cauces abiertos. Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas situadas aguas debajo de los puntos de vertido.

5. Proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica.

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias, o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible al suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda. En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterios particulares de la Compañía suministradora con petición de visado previo. Quedan prohibidas las líneas aéreas tanto de alta como de baja tensión, salvo en los casos admitidos en estas Normas. Comprender dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc.

6. Proyectos de alumbrado público

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

7. Proyectos para la urbanización de zonas verdes

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

8. Proyectos para el resto de los servicios.

Son proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, etc. Cada uno de dichos proyectos deberá contar con al menos, todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones en el momento del servicio correspondiente no precisen ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público y visado de las compañías suministradoras.

3.2.2.3. Documentación.

La documentación a presentar jun con la solicitud de licencia es la tipificada en el Artículo 2.4.1.2 de las presentes Normas. Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento y siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los servicios técnicos municipales, se presentará certificado de las Compañías suministradoras justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado, En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.

3.2.4. LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN**3.2.4.1. Parcelaciones****1. Definición**

- Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes según establece el Artículo 257 de la Ley del Suelo.

- Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como urbanos, así como la que producida sobre suelo no urbanizable pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

- Se considerará parcelación rústica la que, producida sobre suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como no urbanizables, no pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

2. Parcelas indivisibles

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo y urbano y por tanto no susceptibles de parcelación: Las definidas como parcelas mínimas, las inferiores a la mínima y las inferiores al doble de éste tamaño por las Ordenanzas de Edificación y Usos.

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo no urbanizable y por tanto no susceptibles de parcelación:

Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por condiciones específicas de la presente Normativa.

- Las definidas como unidades mínimas de cultivo por el órgano competente y las inferiores al doble de este tamaño.

- Estas fincas deberán registrarse con la cualidad de "indivisibles" en cumplimiento de las presentes Normas Subsidiarias.

3. Documentación exigible en los proyectos de parcelación

Cualquier parcelación urbanística o rústica deberá ser objeto de licencia previa otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en la vigente legislación. La solicitud de licencia

se realizará acompañando la siguiente documentación, que tendrá carácter de máxima exigible y en todo caso será fijada justificadamente por los servicios técnicos:

- a) Plano parcelario municipal a escala mínima 1:1000 en parcelaciones rústicas y urbanísticas donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y las resultantes de la parcelación.
- b) Cédula urbanística actualizada de la parcela matriz.
- c) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa de las presentes Normas Subsidiarias. En esta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por las Normas Subsidiarias.
- d) Informe vinculante de la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

3.2.4.2. Reparcelaciones

1. Definición

a) Se entenderá por reparcelación urbanística la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorguen las presente Normas Subsidiarias, conforme a lo establecido en el Artículo 97 de la Ley del Suelo de 1976 y 71,72, 73 y 74 de su Reglamento de Gestión.

b) Se entenderá por reparcelación rústica la agrupación de fincas comprendidas en un polígono de actuación o no para su nueva conformación al objeto del cumplimiento eficaz de los usos encomendados por las Normas Subsidiarias al suelo no urbanizable, y ello dentro de la determinación de parcela mínima realizada por las Normas en función de su calificación o por la legislación sectorial en función de la unidad mínima de cultivo definida por el Artículo 42 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

2. Tramitación

La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los Artículos 98 al 113 de la Ley del Suelo de 1976, 75 al 139 de su Reglamento de Gestión revisado por el Real Decreto 304/1.993 de 26 de febrero y a estas Normas.

3.2.5. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OTRAS

3.2.5.1. Disposiciones generales

El presente artículo regula la ejecución de una serie de obras que dentro del término municipal habrán de obtener como trámite previo la correspondiente licencia municipal.

1. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes proyectos de obra que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los servicios técnicos municipales, se ajuste a lo establecido en las presentes Normas, así como Normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

2. Los documentos a presentar serán los siguientes:

En las licencias de Obra Mayor, se exigirá un Proyecto de edificación visado y suscrita por técnico competente, ajustado a las Normas de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

En las de Obra Menor, no será necesario Proyecto redactado por un técnico, si bien deberá presentarse al menos la documentación que se expresa a continuación:

- a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas y relación de los materiales de acabeado que se van a utilizar.
- b) Presupuesto pormenorizado que incluye la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.
- c) Planos acotados a escala suficiente para la evaluación por los servicios técnicos municipales de sus características. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un anexo con planos de la edificación existente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas.
- d) Cuantos documentos se señalan en las presentes Normas en función de la obra a realizar.

3.2.5.2. Clasificación de las obras

En las presentes Normas Subsidiarias se regulan la siguiente relación de obras:

1. Obras de edificación sobre solares.
2. Obras en edificios existentes:
 - Obras de acondicionamiento.
 - Obras de conservación.
 - Obras de reestructuración.
3. Obras de demolición de las construcciones existentes:
 - Demolición simple.
 - Demolición por sustitución de la edificación.

4. Obras auxiliares y complementarias:
 - a) Vaciado.
 - b) Explanaciones.
 - c) Cerramientos.
 - d) Acondicionamiento de espacios no edificados.
 - e) Apeos y andamios.
 - f) Pequeñas construcciones en vía pública.
5. Obras provisionales
 - a) Sondeos o calas.
 - b) Instalaciones de maquinaria de obra.
 - c) Publicidad con carteleras.
 - d) Vallado de obras y solares.
 - e) Obras menores.

3.2.5.3. Obras de edificación sobre solares (obras de nueva planta).

1. Definición.

Son aquellas obras que se ubican sobre suelo clasificado como solar en las presentes Normas Subsidiarias que además cumple las condiciones establecidas para considerarse apto para la edificación y solar o bien con desarrollo simultáneo de la urbanización secundaria, según establece el artículo 83 de Reglamento de Planeamiento.

2. Trámites previos a la solicitud de licencia.

Será preceptiva la solicitud del acta de replanteo (documento que señala la ubicación de la construcción pretendida respecto a la parcela), así como el acta de alineación (documento que señala las alineaciones oficiales de las parcelas), y que serán aportados junto con los restantes referenciados anteriormente en la solicitud de licencia.

3. Documentos complementarios a la solicitud de licencia.

Como anejo a la documentación señalada en el artículo 3.2.5.1, la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado y a escala mínima 1:1000 donde se indique la localización del solar objeto de solicitud.

3.2.5.4. Obras de edificación en edificios existentes.

1. Definición y clasificación.

Son las obras que se ejecutan sobre construcciones existentes y tipificadas según la siguiente relación:

a) Obras de acondicionamiento.

Son las dirigidas a conseguir una mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio, manteniendo sus características morfológicas e interviniendo prioritariamente sobre los servicios básicos.

b) Obras de conservación.

Son obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de ornato e higiene, sin alterar sus condiciones morfológicas. Estas obras, a su vez, pueden clasificarse en:

- Obras de restauración.
- Obras de mantenimiento.
- Obras de consolidación.

c) Obras de reestructuración.

Todas aquellas que supongan un cambio morfológico del edificio, existan o no acciones de les anteriores.

2. Documentación complementaria a la solicitud de la licencia

La documentación complementaria se define en función a los niveles de obras determinadas con anterioridad, entendiéndose que ésta tiene el carácter de documentación máxima exigible, quedando su presentación pendiente de definición por los servicios técnicos municipales que justificadamente evaluarán la necesidad de redacción de los distintos documentos. Esta exigencia de presentación de documentación complementaria será determinada:

En el momento de presentación de la solicitud de licencia, antes de la concesión de la licencia si una vez analizados los documentos se estimase técnicamente necesario o bien durante la ejecución de la obra, una vez otorgada la licencia, si de alguna de las inspecciones municipales se dedujese la necesidad de proceder a la descripción en detalle de las características de un elemento de la obra que pueda poner en peligro la seguridad o estabilidad del edificio.

Elementos de la documentación complementaria:

- Como anejo a la solicitud de licencia se acompañará un plano parcelario actualizado, a escala 1:1000, donde se indique la localización del inmueble objeto de la solicitud.
- Certificación técnica de las características de la obra objeto de solicitud de licencia con especificación de los documentos indicados en el Artículo 3.2.5.1.

Si no hay incremento de la superficie edificada:

- Cédula urbanística vigente.
- Descripción de los medios mecánicos a utilizar durante la ejecución de las obras.

Si hay incremento de la superficie edificada:

- Cuadro comparativo de superficies edificadas en BI estado previo B la solicitud de licencia y del propuesto, con especificación de las condiciones exigidas en aplicación de la Ordenanza correspondiente.

3.2.5.5. Obras de demolición de construcciones existentes

1. Definición

Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes.

Se podrán distinguir dos tipos de obra:

a) Demolición simple.

Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente normativa, o derivada de un expediente de ruina.

b) Demolición con sustitución de la edificación.

Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente.

2. Documentos complementarios a la solicitud de licencia

Como anejo a la documentación señalada en el Artículo 3.2.5.1 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado, a escala mínima 1:1000, donde se indique la localización del inmueble objeto de demolición, y proyecto de demolición visado por el Colegio Profesional.

Los proyectos de demolición contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar, así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente. En el caso de que la demolición se plantee como sustitución de edificación, será preceptiva la presentación conjunta de los proyectos de demolición y de nueva planta.

3. Tramitaciones singulares

Tienen tal consideración:

a) Derribos urgentes.

Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos nombrando técnicos directores en el Ayuntamiento y aportando posteriormente hoja de encargo del Colegio correspondiente.

b) Apeos de fincas contiguas.

Si en algún momento surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeo las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria, planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

3.2.5.6. Obras auxiliares y complementarias.

1. Definiciones

Son las que se ejecutan en el interior de los solares para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las porciones no edificadas al uso regulado por la presente normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, caracterizados como obra principal, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

2. Clasificación

Como obras auxiliares y complementarias se incluirán:

a) Vacíados.

b) Explanaciones.

c) Cerramientos.

El cerramiento de fincas localizadas en suelo no urbanizable (fincas rústicas) deberá realizarse con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse, preferentemente de tipo vegetal y malla metálica. La utilización de materiales de fábrica no podrá sobrepasar los 0,90 m sobre la cota del terreno. No se permite el uso de alambre de espino por debajo de 2,00 metros, como precaución ante los niños. Será obligatorio el uso de malla cinégetica en aquellos terrenos vedados o de monte protegido.

El de fincas urbanas (solares), se determinan en el epígrafe correspondiente a obras provisionales de vallado.

d) Acondicionamiento de espacios no edificados.

e) Apeos y andamios.

Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio. La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva sólo en aquellos casos en que éstos se planteen de forme independiente a la obra principal. Los servicios técnicos municipales introducirán, en su función de policía de seguridad, todas las modificaciones que estimen que puedan garantizar la estabilidad de andamios y apeos.

h) Quioscos.

La colocación de quioscos o cualquier otro elemento, similar que suponga ocupación temporal de vía pública, será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento con las siguientes condiciones:

- La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Excmo. Ayuntamiento.

- La colocación del quiosco exigirá la solicitud de licencia previa presentación de la documentación que se relaciona en el presente Artículo.

- La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:

- Plano parcelario actualizado a escala mínima 1:1000 que indique la localización del quiosco.

- Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar, así como de los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.

Como condiciones de la edificación será preceptivo:

La ocupación en planta de la construcción será la que establezcan como máxima los servicios técnicos correspondientes.

Si el uso a que se destina tiene relación con la manipulación de alimentos, será necesaria la existencia de una acometida de agua potable y otra de saneamiento a realizar por el solicitante de la concesión en los puntos que a estos efectos sean señalados por los servicios municipales.

3.2.5.7. Obras provisionales

1. Definición n y clasificación

Se incluyen las correspondientes a sondeos o catas, instalaciones de maquinaria de obra, publicidad con carteleras y vallados de obras y solares, y otras que determine el Ayuntamiento.

Deberán guardar en todo caso las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato exigidas por los servicios técnicos municipales.

2. Características de las obras

En aplicación directa del Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo cualquier elemento a instalar en suelo urbano como no urbanizable, habrá de adaptarse al ambiente en que estuviera situado.

En el caso de obras de vallado de solares y obras, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendré una altura mínima de 2 metros ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar.

La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales. La llave de esta puerta deberá ponerse a disposición de los servicios municipales.

3.2.5.8. Obras menores

1. Definición y clasificación

Se consideran obras menores, y por lo tanto sujetas a licencia municipal aquellas que, independientemente de que por sus características puedan estar incluidas en alguno de los artículos anteriores, cumplan los siguientes requisitos:

- Que sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra no afecte o comprometa los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose a elementos secundarios de la misma.

- Que no 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, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo por técnico competente, siempre y cuando que la obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la documentación que acompaña a la solicitud, señalada en el Art. definida y garantizada su correcta ejecución e documentación que acompaña a la solicitud, señalada en el Art. 3.2.5.1. y el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra acredite el suficiente nivel técnico exigible en cada caso.

Atendiendo a sus características pueden clasificarse en cuatro grupos.

1) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con edificaciones contiguas, como son:

Construcción, reparación o supresión de vados en las aceras.

Ocupación provisional de la vía pública, no amparada en licencia de obra mayor.

Colocación de rótulos, banderines y anuncios.
 Colocación de postes de todo tipo, así como toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
 2) Obras auxiliares de la construcción, como:
 Colocación de vallas de protección de obras.
 Construcción de puentes, andamios y similares.
 Ejecución de cates, pozos y sondeos exploratorios.
 Acotamiento de fachadas.
 Colocación de grúas torre, ascensores 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, ni tengan relevancia a efectos de medición de alturas de la edificación.
 3) Pequeñas obras en edificios, como:
 Ejecución de pequeñas obras interiores, ya sea en locales no dedicados a vivienda, zonas comunes o viviendas, que no afecten a elementos estructurales.
 Reparación de cubiertas y azoteas.
 Pintura y reparación de fachadas de edificios no catalogados.
 Colocación de rejas, puertas y persianas en aberturas.
 Construcción, reparación o sustitución de tubería de instalaciones, desagües y albañales, así como de elementos ventanales, balcones o repisas
 Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales o elementos de fachada visibles desde el espacio público.
 Ejecución de aseos en locales comerciales y almacenes.
 Construcción y modificación de escaparates que no afecten a las dimensiones de los huecos.
 Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, no emparadas por licencias de obre mayor.
 Reposición de elementos afectados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 25% de la superficie de ésta.
 4) Obras en las parcelas y en la vía pública:
 Colocación de vallas o cercas definitivas.
 Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y menos de cincuenta metros cuadrados de superficie total.
 Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que no se produzcan variaciones en más de un metro respecto al nivel natural del terreno. Formación de jardines que no sean los privados de la edificación de la parcela, que no la necesita.
 Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores o buzones en la vía pública.

3.2.6. LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES Y/O INSTALACIONES

3.2.6.1. Procedimiento

Las licencias de actividades e instalaciones deberán cumplir con los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental, definidos en la Ley 10/91 de 4 de abril, para la protección del Medio Ambiente como medidas de control ambiental para los proyectos, obras y actividades, relacionados en sus Anexos y en Decretos posteriores que la modifican. Es obligatorio su cumplimiento en todo tipo de suelos.

Las actividades se clasifican en:

1º ACTIVIDAD INOCUA

La documentación necesaria para la tramitación de licencias de actividades e instalaciones inocuas es la siguiente:

a) Actividades de nueva implantación, modificación y/o ampliación:

- . Instancia normalizada de solicitud, con indicación exacta de calle, número, planta y local.
- . Impreso de autoliquidación, facilitado en la oficina de Rentas
- . Fotocopia del DNI/CIF del titular
- . Plano o croquis de situación de la finca, por duplicado
- . Plano de plantas y secciones del local, acotados y a escala 1:100 ó 1:50 indicando superficie total en metros cuadrados, altura libre de suelo a techo en metros, acceso al local, aseos, ventilación, medidas contra incendios, etc; firmados por el titular o representante legal, por duplicado.
- . Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones: aire acondicionado, ventiladores, etc. con indicación de su potencia eléctrica en Kw, firmado por el titular o representante legal, por duplicado.
- . Certificado final de obra, visado, si es edificio de nueva construcción, según proceda o de seguridad si tiene más de 10 años, contados desde la fecha de la Licencia.
- . Boletín de Instalaciones Eléctricas, o en su defecto Certificado emitido por Técnico competente de que las mismas se encuentran reglamentariamente.
- . Alta en Servicio de Recogida de Basuras y Agua Potable.
- . Alta en Actividades Económicas para ejercerlas en San Martín de Valdeiglesias.

. Escritura de propiedad o contrato de arrendamiento.

Se consideran actividades inocuas las que a continuación se relacionan y otras análogas, siempre que no superen los límites particulares establecidos para cada una de ellas y los generales indicados en el apartado B.

. Uso residencial:

- garajes hasta 50 m²
- residencias comunitarias, incluidas las cesas de huéspedes, hasta 250 m².

. Uso industrial:

- sin superar los 100 m² de superficie y los 3 Kw de potencia instalada, salvo indicación expresa
 - talleres de armería, sin manipulación ni almacenamiento de productos explosivos o inflamables
 - talleres de fabricación o reparación de aparatos eléctricos de medida, regulación, verificación y control
 - talleres de fabricación o reparación de electrodomésticos
 - talleres de reparación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos, ascensores y similares.
 - talleres de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares.
 - talleres de relojería.
 - talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluido montura de gafa y cristales.
 - talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.
 - talleres de reparación de instrumentos musicales.
 - talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.
 - talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.
 - elaboración de helados.
 - talleres de prendas de vestir sastrería, camisería, guantería, sombrerería, zapatería, excepto calzado de goma, géneros de punto, bordados, peletería y similares.
 - talleres de artículos de marroquinería y viaje.
 - talleres de confección de artículos textiles para el hogar.
 - talleres de encuadernación
 - laboratorios farmacéuticos y de análisis clínicos sin manipulación de productos inflamables
 - almacenes de peligrosidad baja de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas
 - almacenes de peligrosidad baja de textiles, confección, calzado y artículos de cuero
 - almacenes de electrodomésticos
 - almacenes de artículos de ferretería, excepto plásticos
 - almacenes de materiales de construcción, excepto maderas, plásticos pinturas y barnices
 - viveros de plantas y flores.
- . Uso servicios terciarios, comercial
- sin superar los 150 m² de superficie y los 3 Kw de potencia instalada
 - venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, excepto carnicerías, casquerías, pescaderías, bares y cafeterías
 - venta de prendas confeccionadas para vestido y adorno, incluidas zapaterías, bordados, bisutería y similares
 - mercerías
 - venta de artículos textiles para el hogar
 - venta de artículos de marroquinería y viaje.
 - lavanderías y tintorerías, solo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza las mismas
 - farmacias sin manipulación o almacenamiento de productos inflamables
 - venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza, excepto droguerías, cererías y similares
 - venta de muebles
 - venta de electrodomésticos y material eléctrico
 - ferreterías y venta de artículos de menaje
 - venta de artículos de cerámica, vidrio y materiales de construcción
 - exposición y/o venta de automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.
 - venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y/o fotográficos.
 - venta de libros, artículos de papelería y escritorio.
 - venta de flores, plantas, peces vivos y pequeños animales domésticos.
 - venta de artículos de Joyería, relojería, platería y bisutería
 - juguetería y venta de artículos de deporte.
 - venta material fotográfico y videojuegos, audios, cassettes de audio y video, etc.
 - alquiler y venta de cintas de video, videoclubes.
 - peluquerías y salones de belleza.
 - estancos, despachos de Lotería y apuestas.
 - alquiler de trajes y disfraces.
 - anticuarios y almonedas.
 - herbolarios.
 - venta de artículos de regalo.

- reproducción de documentos, excepto copia de planos con amoniaco y similares.
 - estudios fotográficos.
 - venta de armas y munición sin manipulación
 - . uso servicios terciarios, oficinas
 - sin superar los 150 m2 de superficie y los 3 Kw de potencia instalada
 - despachos profesionales
 - oficinas privadas en general
 - oficinas bancarias, cajas de ahorros o similares
 - oficinas profesionales no domésticas
 - oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares
 - agencias de viaje
 - clínicas veterinarias, consulta sin radiología
 - consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear
 - dentistas sin radiología
 - oficinas para alquiler de bienes y servicios en general
 - sedas de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, regionales, religiosas y similares
 - oficinas de la Administración, Organizaciones Internacionales y representaciones diplomáticas y consulares
 - . uso dotacional
 - sin superar los 150 m2 y los 3 Kw de potencia instalada
 - guarderías y jardines de infancia
 - centros de enseñanza, incluidas autoescuelas sin guarda de vehículos
 - centros de investigación
 - academias, salvo baile, danza y música
 - salas de exposiciones
 - centros de culto.
- B. Son límites de carácter general de licencia:
- aparatos de aire acondicionado.
 - equipos informáticos que no precisen una instalación de aire acondicionado de potencia superior a 6000 frigorías / hora.
 - generadores de calor hasta una potencia total de 15.000 kcal/hora.
 - hornos eléctricos hasta una potencia total de 6 kw.

LICENCIA DE APERTURA 2 ACTIVIDAD CALIFICADA

La documentación necesaria para la tramitación de licencias de actividades e instalaciones calificadas es la siguiente:

- . Instancia normalizada de solicitud, con indicación exacta de la calle, número, planta y local.
- . Impreso de autoliquidación facilitado en la Oficina de Rentas
- . Fotocopia de DNI/CIF del titular
- . Dirección facultativa y proyecto suscrito por Técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que incluya por duplicado:
 - descripción detallada de la actividad o instalación indicando su proceso de manipulación o fabricación, materias primas a emplear, cantidades estimativas producidas o almacenadas, etc.
 - descripción detallada del local, accesos, composición por plantas, superficies, alturas, características constructivas, etc.
 - descripción detallada de las condiciones de confort e higiene, ventilación, calefacción, iluminación, etc.
 - relación nominal de las máquinas y elementos de actividad, con indicación de su potencia en Kw, y demás características técnicas caudales, capacidades, producción, dimensiones, materiales de construcción, etc.
 - descripción de los factores que inciden sobre el riesgo de incendios
 - relación de medidas correctoras que eviten o atenúen las posibles incidencias sobre el medio ambiente y los riesgos de incendios
 - plano parcelario de emplazamiento escala 1:2000 ó 1:1000 situando en él la actividad o instalación.
 - plano de planta y sección de escala 1:100 o 1:50 de los locales de la actividad o instalación reflejando en ellos las máquinas e instalaciones, así como las medidas correctoras adoptadas contra incendios, humos, vertidos, etc.
 - plano de planta de cubierta, situando las chimeneas de evacuación de humos, gases etc., de las instalaciones, acotados en los mismos, los huecos horizontales y verticales colindantes. En planta baja también con relación a la rasante del terreno.
 - señalización de accesos, comunicaciones, escaleras y salidas al exterior, vestíbulos de aislamiento, compartimentación por sectores, todo ello referido a los sistemas de protección contra incendios.

- indicación sobre los planos de los alumbrados especiales de emergencia y señalización, así como las instalaciones de extinción de incendios.
- plano donde figuren los accesos desde el exterior para los servicios urbanos de urgencia, bomberos, ambulancia, etc.
- señalización sobre los planos de los asientos en relación con las vías de evacuación.
- número máximo de espectadores o asistentes previstos, en su caso. Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
- presupuesto detallado por capítulos, de la maquinaria e instalaciones proyectadas, con precios actuales del mercado.

LICENCIA DE APERTURA CAMBIO DE TITULARIDAD

La documentación necesaria para su tramitación es la siguiente:

- . Instancia normalizada de solicitud, con indicación exacta de la calle, número, planta y local.
- . Impreso de autoliquidación facilitado en la Oficina de Rentas
- . La Licencia existente, original
- . Fotocopia del DNI/CEF del titular
- . Plano o croquis de situación de la finca por duplicado
- . Planos de plantas y secciones del local, acotados y a escala 1:100 ó 1:50, indicando superficie total en, altura libre de suelo a techo en metros, acceso al local, aseos, ventilación, medidas contra incendios, etc. firmados por el titular o representante legal, por duplicado.
- . Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones, aire acondicionado, ventiladores, etc., con indicación de su potencia eléctrica en Kw, firmado por el titular o representante legal por duplicado.
- . Alta en Actividades Económicas para ejercerlas en San Martín de Valdeiglesias
- . Escritura de Propiedad o Contrato de Arrendamiento.

3.2.7. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

3.2.7.1. Supuestos de aplicación y objeto.

1. Todas aquellas obras de edificación tanto de nueva planta como a realizar sobre construcciones existentes que impliquen la creación o modificación de las condiciones de habitabilidad o instalaciones o parte de la totalidad de un edificio exigirán, previa a su ocupación, la solicitud y correspondiente otorgamiento de la licencia de primera ocupación.
2. Esta licencia comprobará la adecuación de la obra terminada a las condiciones establecidas en la licencia de instalación y obras a la vez que recogerá las prescripciones mínimas obligatorias en que se concreta el deber de conservación del edificio.

3.2.7.2. Procedimiento

1. La licencia de primera ocupación se solicitará por los propietarios del inmueble objeto de licencia de obra, una vez terminada ésta, en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios municipales correspondientes. El impreso, en el que se determinará la referencia de la licencia de instalación y obras se acompañará de un plano de situación a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria municipal actualizada.
2. Una vez solicitada la licencia, los servicios técnicos municipales notificarán al propietario del inmueble fecha y hora en que será girada visita de inspección de la obra. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.
3. La licencia de primera ocupación será documentación preceptiva que solicitarán las compañías suministradoras de servicios a los inmuebles, previamente a la formulación de contratos de abastecimiento a los mismos.

3.2.7.3. Fiscalización y responsabilidades

1. El Ayuntamiento podrá inspeccionar periódicamente la adecuación de la instalación u obra a las condiciones de la licencia de primera ocupación.
2. El incumplimiento de la adecuación o la inexistencia que esta licencia será considerada infracción urbanística. Se considerará a estos efectos como infractor tanto al ocupante como a la empresa suministradora.

3.2.8. RÉGIMENES ESPECIALES.

3.2.8.1. Disposiciones Generales

1. En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exigieran, la edificación y uso del suelo promovidos por órganos del Estado, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público administradoras de bienes estatales quedarán sometidas a un régimen especial

de concesión de licencia, según lo establecido en el Artículo 180.2 de la Ley del Suelo de 1976, y Artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El suelo no urbanizable estará a lo dispuesto en la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de 1985 de la C.A.M.

3.2.8.2. Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias.

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. No podrán ser invocadas estas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

3. Las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

4. Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquellas y no mediante representación por un tercero, salvo acuerdo plenario en contra.

3.2.8.2.2.

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuviesen subordinadas.

2. Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que habrían justificado su denegación.

3. El alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los servicios técnicos municipales, a tenor de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 304/1993, 26 de febrero) de la Ley del Suelo.

3.2.8.2.3. Anulación

1. Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

3.2.8.2.4. Caducidad y Prórrogas

1. Las licencias de obra se declararán caducadas:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de seis meses, contados a partir de 18 fecha de concesión sin haber dado comienzo las obras, o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período igual o superior el expresado.

La no realización de las obras a un ritmo normal, podrá ser considerada como interrupción no expresa y habilitaré al Ayuntamiento para, previo informe favorable de los servicios técnicos correspondientes, dictar la caducidad de la licencia.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado por un tiempo máximo igual al inicial por petición justificada del solicitante, y por una sola vez.

c) Por el transcurso del plazo señalado en la licencia para la terminación de las obras. Esta caducidad no producirá efectos si obedece a probada fuerza mayor o mandato de autoridad competente, circunstancias que antes de producirse la fecha de terminación, habrán de acreditarse fehacientemente.

2. Las licencias de apertura se declararán caducadas:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión si no se hubiera procedido a su apertura. Podrá concederse una prórroga basada en solicitud justificada, por un plazo máximo no superior al plazo inicial, y por una sola vez.

3.2.8.2.5.

Si durante la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de las modificaciones (memoria y planos) que los servicios técnicos podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles.

3.2.8.2.6. Transmisión

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su período de vigencia siempre que durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión. El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito a la Corporación.

3.2.9. INSTALACIONES Y OBRAS PROVISIONALES

1. Podrán autorizarse sobre los terrenos, usos, instalaciones y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. Si estas instalaciones de carácter provisional se localizaran sobre suelo no urbanizable, deberán presentar un proyecto de licencia donde queden descritos sus materiales de construcción y la materialización del volumen construido, de manera que sean acordes con el alto valor del medio natural.

CAPITULO 3

DEBER DE CONSERVACION Y RUINA

3.3.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

3.3.1.1. Disposiciones generales

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada y con objeto de velar por el cumplimiento de las presentes Normas Subsidiarias y su desarrollo, se establece:

- a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según se definen en la presentes Normas.
- b) El Ayuntamiento ordenara la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.
- c) El incumplimiento de las ordenes de ejecución habilitara al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar la orden, con independencia del expediente sancionador a que dio lugar, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.3.1.2. Obligación de conservar

En aplicación del artículo 181 de la Ley del Suelo de 1.976, del artículo 10 de su Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Los inmuebles catalogados, deberán ser reparados y restituidos a su estado original, independientemente de que sean objeto de expediente de declaración de ruina, conforme a la disposición Adicional 3 a de la Ley 9/95 de la C.A.M

3.3.1.3. Contenido general del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones da toda ciase en les condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad V ornato público.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 3.3.1 .7, repongan las construcciones 8 instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

3.3.1.4. Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos.

1. Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable) no debiendo apartarse del fin previsto por las Normas Subsidiarias, deberán de conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo. Atan fin el propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de basuras y desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así

como, la del correcto vallado de las fincas si ello fuera preciso para la seguridad, la salubridad o el ornato.

2. El deber de conservación de los terrenos con destino urbano, aptos para edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

A) MANTENIMIENTO DE LA SEGURIDAD.

Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas.

Las vallas deberán prever una puerta de acceso ajustada de tal forma que impida el paso de personas y animales. Su altura máxima será de 2,00 metros en casco urbano.

B) MANTENIMIENTO DE LA SALUBRIDAD.

Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por las Normas Subsidiarias en función de su clasificación y calificación.

En suelo urbano será preceptiva la limpieza periódica, que evite la existencia de basuras y animales causa de infecciones sanitarias.

C) MANTENIMIENTO DEL ORNATO PÚBLICO.

Consistente no sólo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, y del tratamiento provisional de medianerías sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento de los servicios técnicos municipales que prevean una posible degradación de construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aledañas al solar.

3.3.1.5. Contenido mínimo del deber de conservación de las edificaciones.

A) MANTENIMIENTO DE LA SEGURIDAD.

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

B) MANTENIMIENTO DE LA SALUBRIDAD.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

C) MANTENIMIENTO DEL ORNATO.

Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas, así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto por la propiedad se procederá a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

3.3.1.6. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico- artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

2. La catalogación como interés histórico – artístico de un edificio o elemento exceptúa a mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso en los términos que se expresan en el capítulo 4 del Catálogo de Protección de estas Normas Subsidiarias.

3. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas.

4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas Subsidiarias, con excepción de aquellos que estuvieran autorizados mediante Ordenanza.

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hacen referencia los artículos iniciales del presente Capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que

en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

3.3.1.7. DEPRECIACIÓN DE INMUEBLES

La depreciación de un inmueble, en función de su antigüedad, para el cálculo de su valor de reposición a los efectos de su declaración en estado ruinoso o similar, se calculará según la tabla que se incluye a continuación.

AÑOS	PORCENTAJE %		AÑOS	PORCENTAJE %
1-5	2		51-55	36
6-10	5		56-60	38
11-15	8		61-65	40
16-20	12		66-70	42
21-25	16		71-75	44
26-30	20		76-80	46
31-35	24		81-85	48
36-40	27		86-90	49
41-45	30		91-100	50
46-50	33		>100	55

3.3.2. CONTRIBUCION DE INQUILINOS Y AYUNTAMIENTO

3.3.2.1. Colaboración municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los Artículos 3.3.1 .4 y 3.3.1 .5, rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el Artículo 183.2 de la Ley del Suelo de 1976 requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

3.3.2.2. Ordenes de ejecución para la conservación

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas Subsidiarias ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético u otro, al amparo del Artículo 182 de la Ley del Suelo de 1976, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este Artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de a misma.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta con cargo a fondos de Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3.3.2.3. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación existente y particularmente, del Artículo 1 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3.3.3. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO.

3.3.3.1. Infracciones

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los Artículos 3.3.1.4 al 3.3.1.6 permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los Artículos 3.3.1 .3 al 3.3.1 .6 dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El coste de las obras se exigirá por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, si se trata de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

3. De conformidad con el Artículo 181 de la Ley del Suelo de 1 976, si los propietarios del inmueble desatienden sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier

ciudadano ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 3.3.1.1 de estas Normas.

3.3.3.2. Régimen particular de los solares.

En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

- a) Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.
- b) Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgará la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

La ocupación temporal que conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas no será repercutible a los propietarios.

3.3.3.3. Deber de conservación y ruina económica

El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina económica, los costes no realizados por el incumplimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral del 50% del valor actual del edificio por el procedimiento señalado en el artículo 3.3.1.7 de este capítulo.

3.3.4 DECLARACION Y VALORACION. RUINAS.

3.3.4.1. Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 183.2 de la Ley del Suelo de 1.976.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 8 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística. No obstante, lo previsto en el artículo 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.3.4.2. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición

1. La manifestación explícita de las presentes Normas Subsidiarias o de los instrumentos que las desarrollen sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse en fuera de ordenación expresa será causa única y suficiente para la declaración de ruina urbanística. Este supuesto se describe en los artículos 4.7.1 al 4.7.7 de estas Normas.
2. Por el contrario, la simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición del inmueble.
3. Del mismo modo las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

3.3.4.3. Ruina parcial

La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o sólo parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente puedan separarse dos o más cuerpos del edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.

3.3.4.4. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado ruinoso se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados y al que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a). Declaración del inmueble en estado de ruina ordenando su demolición.
- b). Declaración de ruina de parte del edificio ordenando su demolición.
- c). Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad salubridad y ornato públicos; ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan, y que a propia resolución determinara.

3.3.4.5. Ruina inminente

1. Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.
2. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o cosas.
3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
4. El desalojo provisional precautorio a que se refiere el anterior epígrafe 3 no llevará implícita la declaración de ruina.

3.3.4.6. Obligación de demoler

1. La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio constituye al propietario en la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación. Se aportará en el Ayuntamiento los nombres de los técnicos directores facultativos y posteriormente la hoja de encargo visada por el Colegio Profesional.
2. La declaración de ruina producida sobre un edificio catalogado al amparo del artículo 25 de la Ley del Suelo de 1.976 o sobre un edificio declarado Monumento Histórico – Artístico bajo la tutela de la Ley del Tesoro Nacional no producirá la obligación de demoler en ningún caso.

TITULO IV**CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO****CAPITULO 1****ESTRUCTURAS GENERALES Y DEFINICIONES PREVIAS****4.1.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL RÉGIMEN DEL SUELO****4.1.1.1 Definición y estructuración del contenido normal del derecho de propiedad****1. Definición del contenido normal.**

En desarrollo de lo preceptuado por el Artículo 8 de la Ley del Suelo las presentes Normas Subsidiarias definen como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su:

- Clasificación y régimen del suelo.
- Calificación del suelo.
- Regulación de ámbitos, gestión y ejecución.

A estos efectos se entenderá por:

a) Clasificación del suelo la división del territorio municipal según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano en su doble vertiente de vocación y de condiciones materiales.

La asignación a los predios de una determinada clase y categoría de suelo de las contempladas en la clasificación realizada por el Normas Subsidiarias provoca la asignación del régimen de suelo definido para la misma en estas Normas.

b) El régimen del suelo define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación asignada.

c) La calificación del suelo divide el territorio municipal en zonas de asignación de diferentes usos característicos, asignando a cada área o parte de ella una determinada Ordenanza de Edificación y Usos.

La asignación de uso global, uso característico y Ordenanza de Edificación correspondientes a estos en cada caso, además de las de carácter general comunes a todas las edificaciones y usos admitidos por estas Normas.

d) Coherentemente las Normas Subsidiarias dividen el territorio municipal en ámbitos al objeto de precisar su ordenación o definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución.

La inclusión de los predios en alguno de ellos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento de las Normas Subsidiarias y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

2. Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en las Normas Subsidiarias.

a) La clasificación del suelo se recoge gráficamente en:

- Plano B-1, a escala 1:25.000 para todo el Término Municipal.
- Plano B-2, a escala 1:10.000 para todo el Término Municipal.

b) El régimen del suelo se define en función de la clase asignada en el presente TÍTULO IV, CAPÍTULOS 2 al 5, ambos inclusive.

c) La calificación del suelo se recoge gráficamente en:

- Plano C, Calificación Global, a escala 1:5.000 para la asignación de usos globales.
- Plano D, Calificación Pormenorizada, a escala 1:2.000 para la asignación de usos característicos y Ordenanzas de Edificación y Usos.

d) La asignación de uso global y característico implica el cumplimiento de las Normas Generales de Uso correspondientes a los mismos recogidos en el TÍTULO V, CAPÍTULO 2 de estas Normas.

e) La asignación de Ordenanza de Edificación y Usos implica el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación recogidas en el TÍTULO V, CAPÍTULO 1, y de los preceptos de la propia Ordenanza recogidos en el TÍTULO VI, VII y VIII de estas Normas.

f) La inclusión en uno de los ámbitos previstos por las Normas Subsidiarias implica el cumplimiento de:

- Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada recogida en el TÍTULO IV de estas Normas.

- Ficha de directrices del ámbito asignado recogida en el TÍTULO VI, CAPÍTULO 6 de estas Normas.

- Normas para el desarrollo de los ámbitos recogidos en el TÍTULO II de estas Normas.

g) En cualquier caso el ejercicio del derecho de propiedad al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de estas Normas Subsidiarias estará sometido al régimen de Disciplina definido en el TÍTULO IV y estará limitado por la definición de fuera de ordenación recogida en el CAPÍTULO 8 de este TÍTULO IV.

4.1.1.2. Clasificación y régimen del suelo

1. El régimen del suelo define el estatuto básico de los propietarios del suelo en cada una de las clases y categorías para lo que contiene:

- Criterios de inclusión en cada clase, categoría y tipo de suelo.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias en cada clase, categoría y tipo.
- Derechos y deberes generales.
- Obligaciones, cesiones y cargas de urbanización.
- Condiciones precisas al ejercicio del derecho.
- Derecho transitorio hasta cumplimiento de las condiciones previas.

2. Clases de suelo.

El territorio municipal se divide según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano, teniendo en cuenta su vocación y sus condiciones materiales, en suelo urbano, suelo apto para urbanizar, y suelo no urbanizable. Los suelos que han de servir como soporte material de la estructura urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo se clasifican como Sistemas Generales.

a) Sistemas Generales.

Pertenece a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen actividades o instalaciones que aseguren el funcionamiento urbano del Término Municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones y las dotaciones básicas que presten; son en definitiva servicios de interés para el conjunto municipal.

b) Suelo urbano.

El suelo urbano es aquél que, cumpliendo los requisitos exigidos por el Artículo 78 de la Ley del Suelo 1976 y 21 del Reglamento de Planeamiento de 1978, las Normas Subsidiarias señala como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas mediante el régimen general de actuación directa e individualizada.

c) Suelo apto para la urbanización. (Urbanizable)

El suelo urbanizable está integrado por aquellos terrenos que se consideran aptos para ser urbanizados. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación del término municipal y su régimen se recoge en el capítulo 4 de este título.

d) Suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable comprende la parte del territorio municipal que las Normas destinan a actividades propias del medio rural. En esta clase de suelo las Normas establecen medidas de protección, condiciones de la edificación complementaria de las actividades rurales y las condiciones impuestas para la no formación de núcleos de población.

Excepcionalmente podrán implantarse en esta clase de suelo actividades de utilidad pública e interés social en las categorías y con las condiciones señaladas por estas Normas.

4.1.1.3. Calificación del suelo

1. La calificación global más la pormenorizada, seleccionan la familia de actividades que por cumplir los criterios señalados en el CAPITULO 3 del TITULO V de estas Normas a juicio de los servicios técnicos municipales, se consideran autorizados en los predios de que se trate. La calificación global por zonas se detalla en el plano de CALIFICACIÓN DE SUELO de las Normas Subsidiarias.

La compatibilidad dentro de las clases y zonas de suelo se regulan por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), por el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del Artículo 5.2.7.

La compatibilidad dentro de las áreas entre los usos pormenorizados se regula dentro de cada Ordenanza de aplicación.

a) La calificación global tiene carácter vinculante en todo el ámbito de aplicación de las Normas Subsidiarias.

b) La calificación pormenorizada presenta grados de vinculación distintos según la clase de suelo de que se trate.

- En suelo urbano tiene carácter vinculante, si bien dentro de la categoría de suelo urbano sometido a la regulación de ámbitos para el desarrollo de Estudios de Detalle presenta determinados márgenes de precisión delimitados en el TITULO II con carácter general y en el TITULO IV, CAPITULO 5 para cada uno de ellos particularizadamente.

2. Las Ordenanzas de Edificación y Usos, en cuanto parte de la calificación del suelo, contiene la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como las determinaciones físicas de la edificación posible en cada área de Ordenanza. Es el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en las Normas Subsidiarias; vinculaciones que tienen carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.

a) Las Ordenanzas de Edificación y Usos se definen a escala 1:2.000 en el plano D. Tal definición se produce sobre la práctica totalidad del suelo clasificado como urbano, si bien su significado y grado de vinculación es diferente en cada supuesto.

- La Ordenanza de aplicación señalada en el plano D tendrá carácter de determinación vinculante de las Normas Subsidiarias en los siguientes casos:

- Suelo urbano de actuación directa.
- Suelo urbano de actuación condicionada a la urbanización previa.
- Suelo urbano dentro de Unidades de Ejecución.

4.1.1.4. Ámbitos de ordenación y gestión

1. La delimitación de ámbitos de ordenación instrumenta las determinaciones sobre usos del suelo y la edificación y sobre derechos y posibilidades límites de la edificación; gradúa el nivel de vinculación de las determinaciones y previene la necesidad, los instrumentos adecuados y el momento en que deberán completarse éstas en los ámbitos en que las Normas Subsidiarias no lo hacen, bien por falta de expectativas reales a corto y medio plazo, bien por ser necesario un estudio del problema que por su minuciosidad escapa del marco de competencias del mismo.

2. La delimitación de ámbitos de gestión introduce un equilibrio entre cargas y beneficios en su interior, imponiendo el reparto equitativo. Regula asimismo la aplicación de instrumentos y procedimientos de ejecución específicos. Las Normas en su TITULO II contienen las previsiones de instrumentos, procedimientos y momentos en que pueden aparecer nuevos ámbitos de gestión.

CAPITULO 2

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

4.2.1. CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y RÉGIMEN

4.2.1.1. Criterios generales de inclusión

Se incluyen como Sistema General aquellas piezas urbanas que cumplen un papel relevante en la estructura urbana y territorial del Municipio, bien por el uso que cumplen o por la relación entre otros usos considerados como Sistemas Generales.

La inclusión como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación acordes con su importancia en la estructura urbana.

Se consideran Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien Unidades de Ejecución o sectores a desarrollar mediante Planes Parciales.

4.2.1.2. Estructura de los Sistemas Generales

1. Las Normas Subsidiarias clasifican los siguientes Sistemas Generales diferenciados:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

- Sistema General de Espacios Libres.
 - Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.
2. Definición y criterios de inclusión en cada uno de los Sistemas Generales.
- a) El Sistema General de Comunicaciones y Transportes incluye la red de carreteras y la red de vías urbanas en la parte de las mismas que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio y su comunicación con la estructura territorial del resto del Estado.
 - b) El Sistema General de Espacios Libres incluye los parques, jardines y los espacios libres de uso público.
 - c) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general urbano o municipal, como centros de E.G.B., consulta médica, etc.
 - d) El Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos comprende las instalaciones y redes que garantizan la adecuada prestación de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua, la evacuación y depuración y/o eliminación de residuos urbanos, cementerio, etc.

4.2.1.3. Identificación de los Sistemas Generales

Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los Sistemas Generales y sus Subsistemas se grafía específicamente en los planos C y D: Sistemas Generales y Calificación Global, asignándoles al mismo tiempo el uso global que se asigna a cada uno de ellos de entre los previstos por las Normas Subsidiarias en el Artículo 5.2.1.2 de estas Normas.

4.2.2. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES EN CADA CLASE DE SUELO

4.2.2.1. Desarrollo por planeamiento de detalle

1. El desarrollo de los sistemas generales se realizará a través de Planes Especiales, excepto que las Normas contengan todas las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estarlo en polígonos a desarrollar por Planes Especiales según las propias Normas Subsidiarias.

4.2.3. OBTENCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

4.2.3.1. Procedimiento General

- 1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por las presentes Normas Subsidiarias a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.
- 2. La clasificación del suelo adscrito a sistemas generales se funda en los usos y actividades para el servicio de la mayor parte de la población que dicho suelo se destina o que en él se ubican. En virtud de las Normas, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades, incluso mediante la expropiación forzosa de los terrenos y edificaciones de titularidad privada adscritos a sistemas generales, o de su uso y explotación, cuando ello fuere necesario a tal fin.

4.2.3.2. Titularidad de los Sistemas Generales

- 1. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal y cuyo uso coincide con el previsto por las Normas Subsidiarias no han de transmitirse al Ayuntamiento salvo excepción expresa de las Normas.
- 2. Los sistemas previstos sobre suelo de titularidad pública se transmitirán al Ayuntamiento, salvo que el uso propuesto por las Normas Subsidiarias sea competencia del organismo o entidad públicos que detenten la titularidad del dominio.
- 3. Los Sistemas Generales existentes ubicados sobre suelo de propiedad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por las Normas no transmitirán la titularidad del dominio salvo señalamiento en contrario de las Normas o del Ayuntamiento en el transcurso de la vigencia de las mismas.
- 4. Los terrenos de propiedad privada destinados a dar soporte a Sistemas Generales deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de las correspondientes actas administrativas de cesión o títulos de reparcelación o compensación cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de gestión donde los mismos se prevean como cesión obligatoria y gratuita, o a través del procedimiento expropiatorio en el resto de los casos (artículo 134.1 de la Ley del Suelo de 1976).

4.2.3.3. Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública

Las Normas Subsidiarias llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución de servicios que no exijan la expropiación del dominio, pudiéndose tramitar la imposición de servidumbres conforme al trámite y procedimiento previsto por el artículo 68 de la Ley del Suelo de 1976.

CAPITULO 3**RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****4.3.1. CATEGORÍAS, TIPOS Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN****4.3.1.1. Definición y categorías**

El suelo considerado como urbano en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en la Sección 2ª del Capítulo 2, del presente Título se divide según las presentes Normas en dos categorías:

- Suelo urbano de actuación directa.
- Suelo urbano en régimen de ámbito.

4.3.1.2. Suelo urbano de actuación directa

El suelo urbano en régimen de actuación directa comprende la ciudad consolidada sobre la que las Normas contienen todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o individualizada por los particulares. En esta categoría de suelo urbano se contemplan dos tipos, el de estricta actuación directa e individualizada por estar urbanizado y ostentar en general la condición de solar, y el que resta pendiente de la ejecución de obras de urbanización para merecer tal condición.

4.3.1.3. Suelo urbano en régimen de ámbito

1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por las presentes Normas Subsidiarias, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde las Normas Subsidiarias a un instrumento posterior de desarrollo (Plan Especial, Estudio de Detalle, etc.) o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado.

4.3.2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO**4.3.2.1. Determinaciones por categorías y tipos**

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbano dependen en parte de la categoría y tipo de suelo que regulan el régimen de aplicación:

4.3.2.1.1. En suelo urbano de actuación directa

Para la categoría primera y sus tipos, las determinaciones de clasificación, calificación, ámbitos de ordenación y gestión son vinculantes, estando potestados los propietarios afectados únicamente para promover la delimitación de nuevos ámbitos de gestión y ordenación.

4.3.2.1.2. En suelo urbano de régimen de ámbito

1. Para la categoría segunda, suelo urbano pendiente de desarrollo, las Normas fijan con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación y ámbitos de ordenación y gestión.

4.3.3. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO**4.3.3.1. Derechos y deberes generales**

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho a los usos y aprovechamientos urbanísticos que les corresponda según la categoría y tipo de suelo, según la zona y el ámbito de ordenación, y según el polígono o unidad de actuación en que se encuentren situados; si bien tal derecho queda condicionado al cumplimiento efectivo, del artículo 83.3 de la Ley del Suelo, y en su caso, los artículos 58 a 65 del Reglamento de Gestión, garantizando el cumplimiento de las condiciones exigidas por el artículo 82 de la Ley del Suelo de 1976 y el 2º, 1, a) del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre.

4.3.3.2. Derecho al reparto de cargas

En todo caso los propietarios de suelo urbano tienen derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos por la Ley del Suelo y por estas Normas, en el supuesto de existencia de cargas o limitaciones desiguales o singulares.

4.3.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

4.3.4.1. Derechos de los propietarios de suelo urbano en Unidades de Ejecución

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a la utilización de sus predios para los fines previstos por las Normas; a la obtención de la correspondiente licencia de uso y edificación en los términos reglados por estas Normas, al 90% del aprovechamiento como máximo y al reparto equitativo y justo de las cargas y beneficios dentro de las unidades de ejecución que se delimitan o pueden delimitarse.

4.3.4.2. Obligaciones de los propietarios de suelo urbano

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio de la zona, polígono o unidad de ejecución correspondiente.

Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos con destino público en los términos que resulten de las presentes Normas para los polígonos y unidades de ejecución que se delimitan o pueden llegar a delimitarse.

2. Ceder el 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento en suelos incluidos en unidades de ejecución.

3. Costear la urbanización según el sistema de actuación asignado o elegido.

4. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación del ámbito correspondiente o resulte expresamente de disposiciones legales vigentes en atención a su dudoso uso público, y en todo caso mientras no se hayan recepcionado las obras por el Ayuntamiento.

A estos efectos, aquellos polígonos, urbanizaciones, etc. provenientes de S.A.U.'s, (Costa de Madrid, Ciudad S. Ramón, etc.) deberán constituir Entidades colaboradoras de Conservación y Mantenimiento.

5. Edificar los solares dentro de los plazos que puede fijar el Ayuntamiento para los ámbitos de ordenación y gestión.

6. Mantener los terrenos, urbanizaciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos del artículo 181 y siguientes de la Ley del Suelo de 1976 y de los capítulos 3, 4, 5 y 6 del TÍTULO III de estas Normas.

4.3.4.3. Condiciones de la parcela apta para edificar

En el régimen de suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por las Normas Subsidiarias o por el planeamiento que las desarrolle, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización por el procedimiento señalado en las presentes Normas, o que, si está incluida en un polígono o unidad de ejecución, merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro del polígono o unidad de actuación delimitadas, o subpolígonos de ejecución que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde con la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana deseable.

2. Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio del polígono o unidad de actuación, o se hayan formalizado las adecuadas compensaciones económicas a las cesiones obligatorias y gratuitas que permitan resolver los déficits acumulados y previstos dentro de cada zona, en proporción a éstos.

3. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente al polígono o unidad de actuación.

4.3.4.4. Condiciones para la cualificación de una parcela como solar

A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. En los suelos no incluidos en ámbitos de gestión:

- Que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a las que la parcela dé frente, en concordancia con el planeamiento vigente.

- Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir; y que se asegure la no superación de las capacidades de las redes de servicios generales de que dependan.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los suelos incluidos en ámbitos de gestión:

- Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad.

- Que cumplan todos los requisitos del epígrafe anterior.

- Que presenten acreditación del pago de las correspondientes contribuciones especiales o cuotas de urbanización.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.

4.3.4.5. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización

A los efectos de la primera de las condiciones para poder edificar el suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

1. Parcelas no incluidas en ámbitos de gestión:

a) Condiciones:

- Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, la entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.
- Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 80% de la urbanización en la parte que corresponda.
- Que en escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) El cumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la 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 hubieran producido. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la condición 2 del epígrafe 1.a) de este artículo.

2. Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas. O que exista acuerdo municipal reconociendo con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, la innecesariedad de la reparcelación.
- Que la infraestructura básica del polígono, subpolígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la urbanización complementaria menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, 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.

4.3.4.6. Definición de infraestructura básica

A los efectos de las Normas se entenderá por infraestructura básica: el viario de cesión, con todos los servicios previstos en las Normas, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en la red de servicios como la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en las Normas a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4.3.4.7. Definición de infraestructura complementaria

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Estudio de Detalle correspondiente.
- Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libres ajardinados de carácter privado.
- La plantación de los parques y jardines y zonas arboladas de protección.

4.3.4.8. Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos

1. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en Unidad de Ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto. En caso de que estuviera

destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

2. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un Polígono o Unidad de Ejecución deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el epígrafe último del artículo anterior.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento de esta condición da lugar a la denegación de la preceptiva licencia de apertura y primera ocupación que legitima el uso del inmueble.

4.3.5. DELIMITACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS

4.3.5.1. Delimitación de los ámbitos

1. Las Normas Subsidiarias han delimitado los recintos al interior de los cuales se produce, en ejecución de las mismas, el reparto de las cargas y beneficios asignados. La delimitación de las Unidades de Ejecución surge como suma de parcelas catastrales enteras, en la mayoría de los casos, y considerando un número pequeño de propietarios para posibilitar su fácil gestión. Debido a la escala del planeamiento pueden surgir pequeñas diferencias con las superficies reales de las fincas, que deberán ser justificadas en el momento de desarrollarlas.

2. La delimitación de nuevos polígonos o unidades de Ejecución para el desarrollo, gestión y ejecución de las Normas, o la modificación de las delimitaciones propuestas, se realizará por el procedimiento especial regulado por la Ley del Suelo que exigirá una modificación puntual de planeamiento. Para ello se considerarán al menos las siguientes determinaciones.

a) Determinación del aprovechamiento de los predios afectados y de su superficie. Ha de tenerse en cuenta a estos efectos que sólo son susceptibles de aprovechamiento urbanístico las parcelas con alineación a viario público que no estén asignadas a los sistemas general o local de equipamientos comunitarios de uso educativo o zona verde y espacios libres, o que, por supuesto, no estén calificadas dentro del sistema general o local de comunicaciones.

b) Determinación de los suelos de cesión obligatoria y gratuita, integrados al menos por los sistemas locales del viario, de E.G.B. y de zonas verdes, en caso de no estar fijados por las Normas, en proporción no inferior a 18 m²/viv. o al 10% de la total superficie del ámbito para zonas verdes y a 10 m²/viv. para zonas escolares.

c) Si las circunstancias urbanísticas aconsejan que la ordenación propuesta para el ámbito no pudiera llegar a un aprovechamiento similar al de ámbitos semejantes, se fijarán compensaciones a la pérdida de aprovechamiento por deducción de cargas de cesión o de urbanización de las en principio escribibles al ámbito.

d) Por último se tendrá en cuenta que la delimitación de estos ámbitos no podrá soslayar la inclusión de los sistemas generales o locales colindantes o al servicio del mismo.

4.3.5.2. Desarrollo y gestión de los ámbitos

En el procedimiento de aprobación de los nuevos ámbitos el Ayuntamiento señalará el instrumento de desarrollo y el sistema de actuación elegidos, en aplicación de los criterios del TÍTULO II de estas Normas y concurrentes de la Ley del Suelo.

Cualquier clasificación nueva de suelo, significa una Modificación Puntual de las presentes Normas Subsidiarias, y deberá ser tramitada como tal para su aprobación.

CAPITULO 4

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE (Suelo Apto para Urbanizar, SAU)

4.4.1. CATEGORÍAS Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN

4.4.1.1 Categorías y sectores incluidos

1. El suelo urbanizable nuevo comprende los terrenos para los que se propone la redacción de planes parciales condicionados exclusivamente por la delimitación del correspondiente sector y las determinaciones anexas al mismo contenidas en las presentes Normas; su régimen será el regulado por la Ley del Suelo con las precisiones de este Capítulo de las Normas.

4.4.2. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

4.4.2.1 Determinaciones de las Normas Subsidiarias

1. Las Normas delimitan cada uno de los sectores para el desarrollo del suelo urbanizable, incluyendo en su delimitación la parte de los sistemas generales correspondientes. Su delimitación se contiene en el plano B-1, y en la propia Ficha de Ámbito la calificación pormenorizada.
2. El uso global y su intensidad se determinan en la propia Ficha del Ámbito.
3. La parcelación urbanística, las obras de urbanización y de edificación requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito, uno o varios polígonos, así como los correspondientes Proyectos de Compensación, Reparcelación y Urbanización.
4. La Ficha de Ámbito contiene directrices vinculantes y orientativas, establecidas de acuerdo con la mejor solución para la ordenación propuesta del área y en relación con los suelos colindantes.

4.4.3. DEBERES Y DERECHOS GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

4.4.3.1 Régimen General

Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y cumpliendo las obligaciones y derechos regulados en estas Normas y en la Ley del Suelo subsidiariamente.

Los propietarios del suelo urbanizable tienen derecho al 90% del aprovechamiento del suelo urbanizable, o al establecido mediante convenio si lo hubiera, estando condicionado tal derecho al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por las Normas Subsidiarias y, en su defecto, por la Ley del Suelo.

Tales aprovechamientos según los usos característicos de cada sector se contendrán en las Fichas de Ámbitos correspondientes. Estas facultades no podrán ejercitarse hasta tanto no sean definitivas en vía administrativa las aprobaciones de los Planes y proyectos reparcelatorios o compensatorios pertinentes según el sistema de actuación elegido, se hayan cumplimentado las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento y se hayan efectuado las obras de urbanización previstas en las mismas.

4.4.4. DEBERES Y OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

4.4.4.1 Condiciones para la edificación del suelo urbanizable

En el régimen del suelo urbanizable, además de las limitaciones impuestas por las Normas Subsidiarias o el planeamiento de desarrollo, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las condiciones señaladas por el artículo 4.4.5.1.

4.4.4.2 Condiciones para las parcelas aptas para la edificación

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar o se garantice la ejecución simultánea de la urbanización complementaria, y que merezcan la misma calificación el resto de las parcelas incluidas en el mismo polígono o subpolígono de ejecución delimitado. Se remite a las mismas condiciones establecidas en el artículo 4.3.4.5.
2. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación elegido para el polígono.
3. Que previamente a la solicitud de la licencia se haya formalizado a favor del Ayuntamiento a través de las correspondientes Actas de Cesión las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al sector o polígono libres de cargas, gravámenes y ocupantes, y estas hayan sido debidamente inscritas registralmente.

4.4.4.3. Condiciones para que las parcelas merezcan la calificación de solar

A los efectos de la primera de las condiciones tendrán la calificación de solar aquellas parcelas que reúnan los requisitos señalados en el artículo 4.3.4.4. de las presentes Normas. Dentro de ello y en relación a la edificación y urbanización simultáneas se regirán por lo regulado en el artículo 4.3.4.5. de estas Normas; teniendo en cuenta las definiciones de infraestructura básica y complementaria expuestas en los subsiguientes artículos 4.3.4.6. y 4.3.4.7.

4.4.4.4. Cesiones obligatorias y gratuitas

1. A los efectos del cumplimiento de la tercera de las condiciones enunciadas, los propietarios de suelo urbanizable programado están obligados a la cesión obligatoria y gratuita libre de cargas, gravámenes y ocupantes del suelo destinado a los sistemas generales incluido en su Área de Reparto, del 10% (o porcentaje superior pactado) del aprovechamiento del sector y del suelo donde

se ha de ubicar, y del suelo y superficies construidas especificadas en el artículo 10 del Anexo de Coeficientes del Reglamento de Planeamiento.

2. También están obligados a costear la urbanización según el sistema de actuación señalado por las Normas; a conservar la misma hasta su recepción expresa por el Ayuntamiento como mínimo, y hasta un máximo optativo desde tal recepción si el Ayuntamiento así lo estipula en el trámite de recepción, a través de la correspondiente Entidad colaboradora de Conservación.

3. Asimismo están obligados a la edificación dentro de los plazos marcados por el propio Plan de Etapas del Plan Parcial del polígono en cuestión. Por último, están obligados al mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones privadas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, a los efectos del artículo 181 y siguientes del Texto Refundido y Capítulos 3 y 4 del TÍTULO II de estas Normas.

4.4.5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN TANTO NO SE PRODUZCA SU DESARROLLO

4.4.5.1. Régimen transitorio sin desarrollo de planeamiento

1. Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por las Normas Subsidiarias a los sectores de suelo urbanizable no podrán ejercerse hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial aprobado.

2. Hasta que se produzcan las circunstancias anteriores no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los previstos por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo de 1976.

3. Tampoco podrán autorizarse licencias de parcelación urbanística sin la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial.

CAPITULO 5

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.5.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y delimitados como tales en el Plano de Clasificación del Suelo (esc: 1/10.000)

Suelo No Urbanizable que se definen en el artículo 4.5.2.

4.5.2. Categorías.

1. Se distinguen en Suelo No Urbanizable las siguientes categorías:

-Suelo No Urbanizable Común. Está constituido por aquellos terrenos en los que no se requiere la adopción de medidas especiales de protección tal y como se regulan en las presentes Normas.

-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Está constituido por aquellos terrenos en los que se requiere la adopción de medidas especiales de protección y defensa de los valores de tipo ecológico, productivo, paisajístico o cultural que motivan su adscripción a esta categoría. Estas medidas se definen en artículos posteriores de las presentes Normas.

-SNUP por razones Naturales.

-SNUP por razones Forestales.

-SNUP en Sotos, Cauces y Riberas.

-SNUP por razones Paisajísticas.

-SNUP por razones Ambientales.

-SNUP por ser ZEPA.

El término municipal está, prácticamente en su totalidad, dentro de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada ZEPA, "Encinares del río Alberche y río Cofio". En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen parte de las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicadas en el Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes planes especiales. Cuando la obra se promueva por un órgano de la Administración o por una entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas Subsidiarias permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

4.5.3. Régimen General del Suelo No Urbanizable.

4.5.3.1. Criterios de utilización.

1. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses de la comunidad. De este modo, se permitirán exclusivamente los usos ligados a la explotación y conservación de recursos naturales, y excepcionalmente otros incompatibles con el medio urbano, restringiéndose otros usos que puedan causar deterioro, en particular el uso residencial, mediante las limitaciones establecidas en estas Normas, en el decreto 65/89 de la Comunidad de Madrid y en la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

4.5.3.2. Carácter de las limitaciones.

1. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran de una aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a indemnización de ningún tipo, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial de los terrenos basado en el rendimiento rústico propio de su explotación efectiva, y no constituyan motivo de enajenación o expropiación forzosa del dominio.

4.5.3.3. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos.

a.-Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística Autonómica y de Licencia Municipal, conforme a los requisitos que, para caso, se regulan en Capítulo 2 del Título VI de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, y que se recogen en el artículo 4.5.3.5 de la presente Normativa.

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

b.-Otras autorizaciones administrativas.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal; no obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o de ambas.

c.-Protección del dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

d.-Situaciones preexistentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el capítulo 5.2.2. de esta Normativa, necesitando también de licencia municipal y calificación urbanística previa. Se considerarán fuera de ordenación los usos que no se correspondan con los autorizados.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en Suelo No Urbanizable que haya sido anteriormente declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

e.-Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión de Urbanismo de Madrid podrá requerir la formulación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

4.5.3.4. Normas concurrentes.

1. 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.

2. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas por esta normativa tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y en ningún caso podrán sustituir a la misma ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

4.5.3.5. Calificación urbanística del suelo no urbanizable.

I. Suelo No Urbanizable no sujeto a régimen de protección.

Estos suelos podrán ser calificados, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la presente normativa, a los efectos de la legitimación de la ejecución de las obras, construcciones o 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 objetivos siguientes:

- A. La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- B. La extracción o explotación de los recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en 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 carretera.
- F. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamientos colectivos, 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 exista 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 estos 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., de acuerdo con la Ley 9/95, art. 53.2.

Cuando se trate de un supuesto de los contemplados en A., sin vivienda accesorio; o de un supuesto de los tipificados en E., no será preceptivo el trámite de calificación autonómica. Bastará con un informe autonómico previo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que tendrá carácter vinculante, y la posterior licencia municipal.

En el caso A, las naves de almacenaje y primera manipulación de productos agrarios, solo se autorizarán cuando su proximidad a la zona de producción sea indispensable.

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

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales, garantizando la ausencia de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas. Se prohíbe la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionados con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola.

II. Suelo No Urbanizable sujeto a régimen específico de protección.

En estos suelos solo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en el Capítulo 4.5.10 de esta Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras B., C., E., y F. del número I del presente artículo, por ser incompatibles con los regímenes de protección establecidos.

4.5.3.6. Incendio o agresión ambiental.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 49.4. de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental, debiendo las Consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización. En todo caso, la inclusión de los terrenos en cualquiera otra clase de suelo, dentro de los treinta (30) años siguientes al daño sufrido, requerirá su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

4.5.3.7. Cierre de fincas.

1. Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a licencia municipal y habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las condiciones estéticas establecidas en el artículo 4.5.9.2. de la presente Normativa.

4.5.4. Régimen de autorización y ejecución de las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.

4.5.4.1. Obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotación de recursos naturales (supuestos A. y B. del artículo 4.5.3.5).

I. Requisitos sustantivos: Superficie mínima de los terrenos.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en la letra A. del artículo 4.5.3.5. de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, según decreto 65/1989 de 11 de Mayo.

2. La finca o las fincas a que se refiere el número anterior quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

3. Las construcciones, instalaciones y obras descritas, en el epígrafe B. del artículo 4.5.3.5., solo podrán legitimarse, autorizarse, legitimarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

II. Condiciones particulares para el supuesto A. del artículo 4.5.3.5.

Calificación urbanística y licencia municipal.

Será necesaria la previa obtención de calificación urbanística o informe autonómico, según que el acto pretendido incluya o no vivienda, respectivamente, así como, en todos los casos, de licencia urbanística municipal.

Contenido de la calificación.

La calificación o el informe deberán determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de la reforestación.

Garantías.

Será necesaria la presentación de la garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia y en la calificación autonómica, en cualquiera de las formas admitidas en el derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones e instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

Vigencia de calificación y licencia.

Será necesaria la cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de la licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente programa de forestación.

III. Condiciones particulares para el supuesto B. del artículo 4.5.3.5.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficios reguladas en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

1. La obtención previa de la calificación urbanística, que deberá solicitarse a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y que versará sobre la planificación territorial regional.

2. La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de la explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

4.5.4.2. Obras, construcciones e instalaciones contempladas en los supuestos C. y F. del artículo 4.5.3.5.

I. Requisitos sustantivos: Superficie mínima de los terrenos.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en las letras C. y F. del artículo 4.5.3.5 de la presente Normativa, así como los usos y actividades a los que se destinen, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la siguiente superficie mínima:

Supuesto C. 5 Has.

Supuesto F. 3 Has.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

II. Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

Calificación urbanística y licencia municipal.

Será preceptiva la obtención de la calificación urbanística autonómica que versará sobre la compatibilidad con la planificación territorial regional, así como la obtención de la licencia urbanística municipal.

Contenido de la calificación.

La calificación deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de reforestación para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

Garantías.

A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de calificación y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo de diez por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

Cobertura por licencia en vigor

Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente, será de diez (10) años. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto F. del artículo 4.5.3.5, el plazo podrá calcularse en función del preciso en cada caso para la amortización de la inversión inicial. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como, del estudio de impacto ambiental presentado ante la Comunidad de Madrid.

El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia, así como de la calificación urbanística presupuesto de la misma, y el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

Obligaciones de los propietarios.

El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior, del titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, conforme al correspondiente plan de restauración. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

Canon de aprovechamiento.

El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior, del titular de la licencia, si fuera distinto, cederá gratuitamente al municipio una parte del aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte la Administración municipal, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.

La cuantía del canon será como mínimo del cinco por ciento (5%) y como máximo del diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. En caso de adoptarse la modalidad de cesión de terrenos, la superficie cedida no podrá ser inferior al veinticinco por ciento (25%) de la finca vinculada a la obra, construcción e instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la cesión, en cualquiera de sus dos modalidades, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

4.5.4.3. Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto D. del artículo 4.5.3.5.

I. Requisitos sustantivos: superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en la letra D. del artículo 4.5.3.5. de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, solo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos. La vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

II. Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

Calificación urbanística.

Será preceptiva la obtención de la calificación urbanística autonómica.

Contenido de la calificación.

La calificación deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

Garantías.

Los beneficiarios de la calificación urbanística deberán presentar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, en cuantía suficiente para responder del cumplimiento de las obligaciones que imponga dicha calificación.

Obligaciones de los propietarios.

El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior y si fuere distinto, el beneficiario de la calificación, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados en la realización de las obras, construcciones o instalaciones correspondientes, conforme al correspondiente Plan de Restauración. No podrá darse curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado Plan de Restauración.

4.5.4.4. Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto E. del artículo 4.5.3.5.

I. Requisitos sustantivos: superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones a que se refiere la letra E. del artículo 4.5.3.5. de la presente Normativa, así como los usos y las actividades a los que se destinen, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquellas, esta superficie mínima será la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que

implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

II. Condiciones particulares.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo estarán sujetas al procedimiento regulado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

ÁREAS DE SERVICIO.

La Consejería competente en materia de Carreteras o, en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno. Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales. Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

Canon de aprovechamiento.

El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior, del titular de la licencia, si fuera distinto, cederá gratuitamente al municipio una parte del aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte la Administración municipal, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.

La cuantía del canon será como mínimo del cinco por ciento (5%) y como máximo del diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. En caso de adoptarse la modalidad de cesión de terrenos, la superficie cedida no podrá ser inferior al veinticinco por ciento (25%) de la finca vinculada a la obra, construcción e instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la cesión, en cualquiera de sus dos modalidades, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

Participación municipal.

La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá evaluarlo en plazo no superior a quince (15) días hábiles.

Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetos a la previa obtención de licencia municipal.

4.5.4.5. Tramitación y documentación

Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud de calificación urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta, no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería. Los requisitos a cumplir, además de los que establecen estas Normas, se especifican en los Artículos 61 a 69 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, así como las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:
 - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
 - Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán, asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos para su correcta comprensión a escala mínima 1/500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de esta.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala adecuada, nunca inferior a la 1/5000. De no ser este plano, el de Catastro de Rústica como documentación complementaria. En caso de viviendas añadir el plan de explotación de la finca.

Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
2. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 4.5.8. de la presente normativa.
3. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público.

Tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Agricultura y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, a la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencia de obras y proyecto técnico.

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

4.5.5. Desarrollo del Suelo No Urbanizable a través de instrumentos de planeamiento.

4.5.5.1. Planes Especiales.

1. Podrán redactarse Planes Especiales con cualquiera de las finalidades previstas en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo de 1976 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, siempre que éstas sean compatibles con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

De este modo, dichos fines pueden ser:

- a. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente.
- b. Protección de vías de comunicación e infraestructuras básicas.
- c. Protección de bienes de interés histórico o cultural radicados en esta clase de suelo.
- d. Protección de espacios forestales.
- e. Protección de espacios destinados a actividades agrarias.
- f. Mejora del suelo y el medio rural.
- g. Ejecución de infraestructuras básicas y Sistemas Generales.
- h. Mejora de condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

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

En particular, se delimita un ámbito para la redacción de un Plan Especial del polígono ganadero, con las instrucciones de la ficha correspondiente.

Determinaciones:

1. Los Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de las presentes Normas, así como las que se deriven de cualquier instrumento de ordenación territorial que afecte al municipio. Su contenido y tramitación estarán sujetos, así mismo, a las presentes Normas y a la legislación vigente.

4.5.5.2. Otras figuras de ordenación territorial.

1. El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias podrá completarse mediante la aplicación de alguna de las figuras legales contenidas tanto en la Ley 4/1989 de Conservación de la Naturaleza como en la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

4.5.6. Parcelaciones rústicas y segregaciones.**4.5.6.1. Concepto de parcelación.**

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

4.5.6.2. Régimen.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el Título II, Capítulo I de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, al decreto 65/89 de la Comunidad de Madrid y a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

4.5.6.3. Condiciones.

a.- Para que una parcelación o segregación rústica sea procedente, las parcelas resultantes deberán ser todas ellas, superiores a la unidad mínima de cultivo, destinarse a usos agrícolas, ganaderos o forestales, y cumplir las condiciones establecidas por la legislación agraria vigente y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida en el artículo 2 del Decreto 65/1989 de la Comunidad de Madrid, de Unidades Mínimas de Cultivo:

-Regadío: 7.500 m².

-Secano: 30.000 m².

-Monte: 300.000 m².

Excepcionalmente, para construcciones que alberguen actividades no residenciales, aunque no guarden relación funcional directa con la explotación de la tierra y sus cultivos: 2.000 m², en los términos previstos, en el Decreto 65/1989, de Unidades Mínimas de Cultivo en la Comunidad de Madrid.

b.- El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de actividades mineras.

c.- En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 4.5.8. de la presente normativa.

d.- En Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose estas cuando sobre una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta, o cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el 4.5.8. de la presente normativa.

4.5.6.4. Licencia municipal y autorización previa.

1. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a licencia municipal. El trámite se deberá ajustar al procedimiento de autorización previa por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Economía e informe favorable del Ayuntamiento correspondiente, según determina el artículo 52 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se presentará una solicitud ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de agricultura acompañado del informe emitido por el Pleno Municipal. El informe desfavorable de este no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en cualquier caso a dicha Consejería. Así

mismo, en el procedimiento de otorgamiento de licencia será preceptivo y, además, vinculante en el caso de ser desfavorable, el informe de dicha Consejería, salvo para la realización de aquellas obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos que requieran algún acto de calificación urbanística de los contemplados en el artículo 4.5.3.5. de la presente normativa, la calificación urbanística de los terrenos precisa para aquellos implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de dichos actos.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

4.5.6.5. Edificaciones existentes.

1. No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Artículo 52 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, del Artículo 60 de la Ley del Suelo de 1976 o de las determinaciones de esta Normativa.

4.5.6.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

1. Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas substancialmente las condiciones con base en las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

4.5.6.7. Protección de dominio público.

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

4.5.6.8. Expropiaciones.

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

4.5.6.9. Tramitación y documentación de las solicitudes de licencia de parcelación en suelo no urbanizable.

1. Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de agricultura, requiriéndose el informe a que hace referencia el artículo 52.2. de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, acompañado del informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en suelo no urbanizable será la siguiente:

a.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 4/1984, de medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

b.-Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

c.-Planos de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como la localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

d.-De estimarlo necesario tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Agricultura podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a las escrituras de la propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes,

deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En caso de tratarse de suelo de Regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/89, de Unidades Mínimas de la Comunidad de Madrid.

e.-Certificado del Registro de Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

4.5.7. Evaluación de Impacto Ambiental.

1. En la tramitación de la calificación urbanística en Suelo No Urbanizable de una obra, instalación, edificación o actividad incluida en los Anexos I o II de la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se solicitará del promotor, por parte de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán así mismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

2. La Evaluación de Impacto Ambiental se regulará por el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el Reglamento (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre) que lo desarrolla, y la Ley 10/1991, de 4 de abril, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

3. El estudio se presentará ante la Comisión de Urbanismo de Madrid, u órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización que deba solicitarse.

A la vista del estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia 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.

Sin perjuicio de otras determinaciones de carácter general, no podrá concederse licencia ni autorización para las obras y usos solicitados, sin la previa estimación sobre el grado de afección del Proyecto sobre su entorno, quedando obligado el promotor a la adopción de medidas correctoras protectoras que pudiera indicar la Comisión Provincial de Urbanismo, o el órgano competente que corresponda.

4.5.8. Núcleo de población.

4.5.8.1. Definición.

1. Se define por estas normas núcleo de población aquel conjunto de edificaciones o instalaciones cuyo desarrollo pueda llegar a constituir una entidad de carácter urbano, que pueda demandar abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica y otras instalaciones.

4.5.8.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

1. Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a indicio de formación y definen el riesgo de la aparición de un núcleo de población son las siguientes:

a.-Que la edificación proyectada sea centro de un círculo virtual de 60 metros de radio que contenga cinco edificaciones al menos, destinadas a uso residencial.

b.-Que la edificación proyectada diste 150 metros o menos del límite del suelo urbano o apto para urbanizar definido por las presentes Normas o las de los municipios colindantes.

c.-Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas Subsidiarias se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres (3) metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería competente en materia de agricultura y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

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

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

4.5.8.3. Efectos.

1. Los motivos expuestos de riesgo de formación de núcleo urbano podrán ser motivo suficiente para la no autorización de una instalación.

4.5.9. Condiciones comunes de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable.

1. Las condiciones que se expresan a continuación son generales para el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la existencia de otras más restrictivas para las distintas categorías del mismo.

4.5.9.1. Condiciones Generales.

a.-Edificabilidad.

En general, la edificabilidad máxima será de un metro cuadrado por cada cien metros de parcela (0,01 m²/m²) para las instalaciones o construcciones localizadas en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, y de cinco metros cuadrados por cada cien metros de parcela (0,05 m²/m²) para aquellas que se sitúen en Suelo No Urbanizable Común, salvo para las construcciones vinculadas a infraestructuras o servicios públicos, dotaciones o equipamientos colectivos y las correspondientes a Áreas de Servicio o instalaciones complementarias de carreteras, cuya edificabilidad será la adecuada a los fines previstos.

b.-Altura máxima.

La altura máxima permitida es de una planta con un máximo de 5,00 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la línea de cornisa o similar, y 7.00 metros hasta la cumbre o punto más elevado de la cubierta, descontadas las chimeneas y conductos de ventilación.

La Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid podrá dispensar del cumplimiento de alguna de estas disposiciones cuando el uso justifique un exceso sobre la altura máxima, como podría ser el caso de un silo, quedando obligada la redacción de un estudio de impacto ambiental.

c.-Ubicación y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general, se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a cualquier linderó de parcela, sin perjuicio de condiciones más restrictivas impuestas por normativa o legislación específica. No obstante, lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier linderó de parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no altere los propios cauces ni favorezcan la erosión o el arrastre de tierras.

d.-Ocupación de parcela.

No se establece índice de ocupación, quedando limitado por el resto de las condiciones. Se establece como condición que el 70% como mínimo de la parcela debe quedar en su estado natural o destinado a labores agrícolas o con plantación de especies vegetales autóctonas, quedando limitado, por tanto, a un máximo del 30% de la superficie de la parcela la posibilidad de tratamiento en superficie, incluida la ocupada por construcciones e instalaciones.

e.-Programa de forestación.

De conformidad con lo establecido en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, se elaborará el correspondiente Programa de forestación para las actuaciones en que fuera exigible.

f.-Plan de restauración.

Igualmente, se acompañará el correspondiente Plan de restauración para las actuaciones en que resultase exigible, de acuerdo con lo establecida en la referida Ley 9/95.

g.-Construcciones existentes.

Las construcciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable que en el momento de aprobación de estas Normas Subsidiarias no cuenten con la autorización o licencia municipal, al amparo del planeamiento urbanístico anterior y que no se ajusten a las condiciones anteriormente expuestas, quedan en situación de fuera de ordenación, no permitiéndose en las mismas obras de consolidación o reforma.

4.5.9.2. Condiciones estéticas.

Toda construcción o instalación está obligada a cuidar su diseño y la elección de los materiales de acabado, con el fin de atenuar al máximo el impacto sobre el entorno, según normativa de aplicación. Se observarán, en particular, los siguientes criterios:

-Se utilizará cubierta inclinada con una inclinación inferior a 30º, con materiales de cubrición a elegir entre teja cerámica en su color natural, placas de fibrocemento en tonos ocres o chapa de cinc o cobre.

-Los paramentos verticales presentarán acabado de piedra natural, madera, adobe o tapial, o bien otro material enfoscado y pintado en colores ocres, quedando explícitamente prohibido el ladrillo visto. Las carpinterías y elementos anejos mantendrán el criterio de color y textura de adaptación máxima al entorno, quedando explícitamente prohibido el aluminio en su color natural.

-Se plantarán árboles de especies autóctonas en el entorno de las construcciones para amortiguar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su posición y las especies a plantar o, en su caso, la plantación de dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

-Se prohíben los carteles publicitarios.

-Los cerramientos y vallados se realizarán con materiales propios de la zona y técnicas constructivas tradicionales. El cerramiento podrá ser opaco hasta una altura máxima de 0,60 metros y se podrá completar hasta una altura máxima de 2,25 metros mediante redes o mallas según normativa de aplicación. En el caso de cerramiento de piedra natural a hueso, la altura máxima del cerramiento opaco puede llegar a 1,00 metros.

4.5.9.3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

1. Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas de cada caso. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adaptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

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

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

4.5.10. Condiciones especiales para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

4.5.10.1. Ámbito de aplicación.

1. Es aquel ámbito de Suelo No Urbanizable constituido por áreas con valores destacados que deban ser objeto de protección específica para defender y potenciar los valores que han originado su adscripción a esta categoría de suelo.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable adscrito a la categoría de Especialmente Protegido es el definido en el Plano de Clasificación del Suelo.

4.5.10.2. Criterios de aplicación de normativa.

1. Será de aplicación la normativa general para el Suelo No Urbanizable con las restricciones añadidas que se indican en el presente artículo. A las áreas afectadas por varios tipos de protección les serán aplicadas las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

4.5.10.3. Tipos.

1. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se definen los siguientes tipos, cuya delimitación está reflejada en el Plano de Clasificación del Suelo.

- a.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por razones Naturales.
- b.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por razones Forestales.
- c.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en Sotos, Cauces y Riberas.
- d.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por razones Paisajísticas.
- e.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por razones Ambientales.
- f.-Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por inclusión en Z.E.P.A.

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

1. Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones generales sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, aguas, minas, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc. En el caso de San Martín de Valdeiglesias la mayor parte de su SUELO NO URBANIZABLE se encuentra bajo un régimen de protección especial de AVES establecido por la Unión Europea y denominado Z.E.P.A. "Encinares del río Alberche y río Cofio".

4.5.10.5. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por razones Naturales.

1. Se refiere a la protección del medio físico en su conjunto, incluyendo fauna, flora y gea, que por sus especiales valores ecológicos, por su función o composición de especies, así como por su localización en el entorno de los embalses de San Juan y Picadas, precisa de esta protección.

El objeto de esta protección es el mantenimiento de los recursos básicos que la hacen posible y la fauna y flora que aquella acoge y sostiene, por ello se considera como únicos usos propios en esta categoría aquellos que tengan que ver con el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal o con la extracción de recursos que no impliquen modificación en la estructura de este ámbito.

Además de las determinaciones de este artículo, serán de obligado cumplimiento las prescripciones del Plan de Ordenación del Embalse de Picadas, aprobado por el decreto 85/1994 de 28 de julio, para la zona del mismo comprendido en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias.

Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, para la construcción de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

-Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que resultasen inevitables en dicho espacio.

-Instalaciones de apoyo y mantenimiento de sendas peatonales o áreas estanciales incluidas dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona.

Condiciones generales:

a.-Será imprescindible la licencia e informe previo de la Consejería de Medio Ambiente para realizar la tala de especies vegetales de cualquier tipo.

b.- Será imprescindible la licencia e informe previo de la Consejería de Medio Ambiente para realizar cualquier tipo de actividad que pueda suponer daños o riesgos para la masa forestal.

c.-Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente, así como cualquier vallado o cerramiento de finca.

d.-Se prohíbe cualquier tipo de vertido, excepto los que provengan de estación depuradora que no ocasionen ningún riesgo sobre el ecosistema.

e.-Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

f.-Cualquier apertura de vía rodada, incluso las de uso rural-forestal, deberá ser informada favorablemente por la Consejería de Obras Públicas y por la Agencia de Medio ambiente de la Comunidad de Madrid.

g.-Se protegerán de manera especial las comunidades de especies animales no domésticos.

4.5.10.6. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por razones Paisajísticas.

1. Se refiere a la protección de terrenos que por sus notables valores estéticos y su elevada vulnerabilidad visual hacen necesario el mantenimiento de los usos actuales -principalmente cultivos de plantas leñosas: vid y olivo; en menor medida almendros y otros frutales-, o la implantación de especies forestales en caso de abandono de la actividad agraria, fundamentalmente para prevenir el riesgo de erosión (elevado, dadas las acusadas pendientes que presentan algunos de los sectores incluidos en este tipo de suelo protegido).

El objeto de esta protección es el del mantenimiento de su elevado valor paisajístico, derivado de su carácter de mosaico de cultivos leñosos diversos y de áreas de vegetación.

Calificaciones urbanísticas:

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

-Las destinadas a la ejecución de construcciones o instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas imprescindibles para desarrollar la actividad, tales como almacenamiento de aperos, maquinaria y materias primas de las propias explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

-Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que resultasen inevitables en dicho espacio.

-Equipamientos ocio-recreativos y deportivos ligados al medio natural, incluidos en el apartado F. del artículo 4.5.3.5 de la presente Normativa.

Condiciones generales:

a.-Las construcciones solo podrán realizarse en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje. En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate. La vivienda solo se permite si es imprescindible para la explotación. Los proyectos incluirán las medidas correctoras que eviten las posibles afecciones o impactos de la actuación.

b.-Se prohíben los movimientos de tierras y roca que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que ha su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

c.-Se prohíbe el cerramiento de fincas con materiales diferentes de los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro veinte centímetros.

d.-Se prohíbe cualquier tipo de vertido sólido, líquido o gaseoso exceptuando los vertidos mediante emisario proveniente de estación depuradora con grado mínimo secundario.

e.-Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

f.-Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelo.

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

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

4.5.10.7. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en Sotos, Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en este tipo de SNUP (definido en el Plano de Clasificación de Suelo) los cauces naturales que discurren por el municipio abarcando una franja a ambos lados de dichos cauces de 25 metros en los cursos permanentes y de 10 metros en los estacionales, incluyéndose igualmente los sotos ribereños ubicados en las márgenes de estos cursos, sometidos todos ellos a la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985. Se establecen dos bandas de servidumbre con respecto a ambas líneas de margen del cauce: una primera de 5 metros de ancho, de dominio público, libre de vallas y cerramientos de cualquier tipo, y una banda de 100 metros de policía donde quedan restringidas las instalaciones y licencias, que deberán contar con la autorización previa de la Confederación Hidrográfica correspondiente. La altura del cauce o línea de margen del mismo, que se toma como referencia, será el terreno cubierto por el agua en las máximas crecidas ordinarias.

El objetivo principal de esta categoría es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, el mantenimiento de la salubridad y régimen de las aguas, de la vegetación y fauna ribereñas, así como la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas.

Calificaciones urbanísticas:

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, para la construcción de obras, construcciones o instalaciones que, respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

a. Instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hídricos o hidráulicos que precisen la contigüidad con los cauces, especialmente las agrícolas.

b. Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dicho espacio. (art. 4.5.3.5-I, d).

c. Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza. (art. 4.5.3.5.I, f)

Condiciones particulares

a.-Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto a los cauces, cualquiera que sea la naturaleza del vertido y del cauce, así como los que se lleven a cabo sobre el terreno o en el subsuelo, en balsas o excavaciones, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario a depuradora, de modo que no exista riesgo alguno de alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con sus usos posteriores o su función ecológica.

b.-Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza que puedan constituir riesgo en el sentido indicado en a.

c.- Las construcciones e instalaciones existentes deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones generales establecidas para el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

d.-Con independencia del dominio de los cauces, se prohíbe el movimiento de tierras, la cubrición de los cauces y las instalaciones o actividades que puedan alterar el curso natural de las aguas o los cauces vertientes. Se prohíbe la alteración de la topografía o de la vegetación si existe riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de erosionabilidad o pérdida de tapiz vegetal. Igualmente se prohíbe la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando ello pueda afectar a la vegetación existente. En los terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios perjudiciales para el medio ambiente.

e.-Los cerramientos de fincas o de huertos colindantes con la zona de dominio público de ribera no podrá hacerse con materiales opacos. Tan solo se permitirán cierres vegetales o de malla metálica translúcida o, en su caso, de madera de altura no superior a 1,40 metros. No se permitirán cierres con materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, etc), ni celosías de hormigón, cerámica, etc. Se situarán a una distancia mínima de 5 m de la línea de margen del cauce.

f.- No se permiten las actividades extractivas y ganaderas intensivas.

Por lo que se refiere al área de afección del embalse de Picadas, que se encuentra en el término municipal, en lo referente a zonificación, usos e instalaciones permitidas, se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Embalse de Picadas, aprobado por decreto 85/94, de la Consejería de Cooperación.

4.5.10.8. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por razones Forestales.

1. Se refiere a la protección de las zonas de elevado interés por la presencia de vegetación arbórea y arbustiva, así como otras que por sus características topográficas y edafológicas hacen conveniente el mantenimiento y desarrollo de la cubierta vegetal leñosa.

Se señalan especialmente los terrenos sujetos al régimen especial de la Ley 16/95 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. (Montes Preservados). Además de los señalados en el anexo cartográfico de la Ley, tienen este carácter todos los terrenos de monte comprendidos en la zona de ZEPA, conforme el art. 20.1 de esta ley, cuyas prescripciones deberán cumplirse.

Calificaciones urbanísticas:

En terrenos pertenecientes a esta categoría sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, para la construcción de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

-Las relacionadas directamente con la explotación forestal así como las destinadas a la protección de dicho uso, como el mantenimiento de pistas forestales, de áreas cortafuegos, etc.

-Instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva y a actividades cinegéticas, como comederos, abrevaderos, apriscos para el ganado, etc.

-Instalaciones de apoyo y mantenimiento de sendas peatonales o áreas estanciales incluidas dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona.

-Instalaciones temporales para el desarrollo de actividades de investigación o casetas para la vigilancia de incendios.

-En caso de ser imprescindibles, las actividades necesarias para el establecimiento, funcionamiento o conservación de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos.

-Instalaciones menores, no permanentes, vinculadas a dotaciones o equipamientos ocio-recreativos compatibles con la conservación del medio natural, y a los de carácter educativo o cultural vinculados a este medio.

Condiciones particulares

- En el caso de infraestructuras lineales, se tendrá en cuenta no solo la masa arbórea afectada directamente, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras zonas de la superficie principal. En ningún caso supondrá una merma importante de la masa forestal. Las medidas de revegetación compensatoria se regirán por la Ley 16/95 de la CAM.

- Las construcciones e instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla lo estipulado en el artículo 44 y Disposición Transitoria Quinta de la citada Ley. No podrán afectar a la masa arbolada. Siempre que se pueda se colocarán en áreas de menor valor ambiental.
- Solo se permite la apertura de caminos destinados al servicio de la explotación forestal, siempre que afecten lo mínimo a la vegetación de la zona.
- Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/95, art. 76.
- Cualquier vertido que pudiese generarse, solo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica que garantice la no contaminación del suelo o los recursos hídricos.

4.5.10.9. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por razones Ambientales.

Se comprenden en este tipo de suelo protegido la vía definida por el antiguo trazado del ferrocarril, que se desarrolla en dos tramos, uno al Este y el otro al Oeste del núcleo de San Martín.

El objeto de este régimen de protección está asociado con la elevada potencialidad para el desarrollo de actividades de recreo que permitan el disfrute de los valores ambientales -naturales, paisajísticos, culturales- en dos sectores del municipio con características geográficas muy distintas.

Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, para la construcción de obras, construcciones o instalaciones que tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

- Aquellas que estén relacionadas directamente con la conservación y explotación de los recursos forestales y ganaderos, actividades de recreo (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), así como las relacionadas con los usos tradicionales que siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Instalaciones de apoyo y mantenimiento de sendas peatonales o áreas estanciales incluidas dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona.

Condiciones generales

a.-Se permitirá el acceso de vehículos motorizados siempre y cuando tengan que ver con la actividad normal de las explotaciones agropecuarias cuyo acceso único sea o parta de esta vía, y en ningún caso vehículos a motor con fines deportivos (todoterrenos, motos, etc.).

4.5.10.10. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido en régimen ZEPA (Zona de Especial Protección para Aves "Encinares del río Alberche y del río Cofio"). Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos incluidos en la Zona de Especial Protección para Aves "Encinares del río Alberche y del río Cofio", en la que se protegen especies como el águila imperial y perdicera y buitres leonado y negro. Se trata de suelos de vocación agrícola, principalmente con cultivos leñosos (viñedo, sobre todo; también olivar y frutales diversos) de calidad media, con enclaves de alta calidad, cuyo destino preferentemente debe pasar por el mantenimiento en su utilización actual, para preservar el hábitat de las aves silvestres y mejorar su gestión. Se aplicarán a la zona las determinaciones del R.D. 1997/95 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales. En las zonas en que se superpone con otras de SNUP, se aplicarán las condiciones más restrictivas, como ya se ha explicitado anteriormente. Se recomienda aplicar estas condiciones a todo el municipio.

Condiciones generales

1. Los planes y proyectos que sin tener relación directa con la gestión de la ZEPA o, que sin ser necesarios para la misma, la pudiesen afectar, ya sea individualmente o combinados con otros, se someterán a informe del Organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental, o al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en el caso de tratarse de supuestos contemplados en los Anexos I y II de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente.
2. La autorización, calificación urbanística o informe correspondiente, solo podrá otorgarse tras comprobarse que la actuación no causará perjuicio a la integridad del espacio natural, y si procede, tras haberlo sometido a información pública.
3. Los proyectos, obras o actividades que se prevean en esta zona garantizarán la ausencia de perturbaciones en el hábitat de las aves protegidas y en todo caso adoptarán las medidas correctoras necesarias en cuanto a emisiones gaseosas, productos fitosanitarios, tendidos eléctricos aéreos, ruidos y movimientos de tierras en los periodos de nidificación.
4. Se prohíbe la caza y captura de las aves por las que se procedió a la declaración de la ZEPA.

5. Los nuevos tendidos eléctricos serán preferiblemente subterráneos. En caso de proyectarse aéreos, cumplirán las siguientes condiciones:

- Se someterán a procedimiento de evaluación de impacto ambiental los tendidos eléctricos de alta tensión.
- Se utilizarán apoyos con aisladores suspendidos, preferentemente al tresbolillo.
- Se prohíben los bucles de cables por encima de los travesaños de los transformadores.
- Se aislará un tramo del conductor, a ambos lados del aislador de al menos 1 m de longitud.
- Los seccionadores en cabecera deberán estar fijados al vástago del poste.
- Los puentes flojos del cable, serán del tipo "cable aislado o seco".
- El cable de tierra se señalará con colores vivos.

Condiciones particulares:

a. En los terrenos incluidos en esta zona y no afectos a otros tipos de protección especificados en estas Normas, solo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en el que se pretenden implantar, y que, cumpliendo las condiciones anteriores, respondiesen a los objetivos mencionados en los apartados a), d), e) y f) del artículo 4.5.3.5-I de estas normas. Las dotaciones y equipamientos colectivos justificarán la necesidad de su instalación en Suelo No Urbanizable.

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

Se prohíbe expresamente la tala de pino y otros árboles de gran tamaño, los cuales constituyen soportes para la nidificación de las especies protegidas.

b. Los terrenos incluidos en otras categorías de protección establecidas en estas Normas, cumplirán también las condiciones particulares que se fijan para cada una de ellas.

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

Las protecciones siguientes no tienen carácter zonal, sino que se caracterizan por constituirse en bandas lineales, en general de ancho constante, a ambos lados del elemento que se protege, constituyendo dichas bandas el territorio de afección. Estas bandas de terreno **NO ESTÁN EXPRESAMENTE SEÑALADOS** en el Plano de Clasificación del Suelo, y se determinan por las condiciones establecidas en la legislación o normativa específica.

a.-Vías pecuarias.

Estarán sujetas a la Ley 3/95, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Debido a la dificultad de la delimitación precisa de estas vías, se deberá hacer un deslinde previo a la concesión de licencia.

b.-Carreteras.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y en la de la Comunidad de Madrid, según ámbito de competencia.

c.-Líneas eléctricas.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

d.-Conducciones de abastecimiento y saneamiento.

Se prohíbe la plantación de árboles y todo tipo de construcción en la banda definida por los límites exteriores de la línea paralela al límite exterior de la red a quince (15) metros de ésta.

4.5.10.12. Condiciones especiales de las vías pecuarias y caminos tradicionales

En estos espacios, los usos o construcciones que actualmente los invadan o modifiquen sus características originales deberán prever las actuaciones oportunas para la restitución y recuperación del dominio público.

Como se ha dicho en el artículo anterior, están sujetas a la Ley 3/95, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En los casos en que fuese autorizable la ocupación permanente de terrenos de estos espacios para carreteras u otras actuaciones, la entidad titular está obligada a los oportunos trámites de variación de trazado o permuta, garantizando la continuidad y destino al uso tradicional de los mismos. Se prohíbe el asfaltado y la utilización de las vías pecuarias para el transporte motorizado en general, salvo para usos agropecuarios, forestales, de vigilancia o de investigación científica.

Cualquier acondicionamiento que se proponga en estos espacios evitará su asimilación tipológica al viario de carácter urbano, respetando su condición rural y ganadera, permitiéndose y favoreciéndose los usos de esparcimiento y recreo compatibles: senderismo, cicloturismo, cabalgada, etc. según las leyes citadas.

4.5.11. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

4.5.11.1. Oportunidad

1. En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que puedan verse afectados. Serán también necesarios estudios de impacto en todos los casos previstos en la normativa concurrente aplicable. En cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/86 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental, desarrollado por el RD 1131/88, y la Ley 10/91.

4.5.11.2. 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.

Igualmente, cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

4.5.11.3. Método

1. El método para realizar los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- 1- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir el impacto, en donde se definirá el estado previo de los aspectos básicos a los que pueda afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.
- 2- Identificación de los elementos del proyecto, en donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- 3- Confrontación de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- 4- Valoración de las alteraciones, donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.
- 5- Medidas correctoras, en donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial. A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá de ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

4.5.12. LISTADO DE LAS INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Vivienda
2. Vivienda, piscina y pista de tenis
3. Vivienda
4. Vivienda y piscina
5. Vivienda y almacén
6. Vivienda y almacén
7. Almacén
8. Almacén
9. Vivienda
10. Vivienda y almacenes
11. Almacén
12. Vivienda
13. Vivienda
14. Vivienda y garaje
15. Vivienda
16. Vivienda
17. Vivienda
18. Vivienda
19. Vivienda
20. Naves y vivienda

21. Vivienda
22. Vivienda, piscina y almacén
23. Vivienda y almacén
24. Vivienda y almacén
25. Vivienda y almacén
26. Vivienda
27. Vivienda y garaje
28. Vivienda
29. Vivienda y piscina
30. Vivienda
31. Vivienda
32. Vivienda, garaje y piscina
33. Vivienda
34. Almacén y piscina
35. Vivienda y piscina
36. Instalación ferroviaria
37. Depuradora de aguas (Canal de Isabel II)
38. Almacén
39. Vivienda
40. Almacenes y piscina
41. Vivienda e industria pecuaria
42. Vivienda
43. Vivienda y almacén
44. Vivienda
45. Vivienda
46. Vivienda y piscina
47. Vivienda y almacén
48. Vivienda
49. Vivienda y piscina
50. Industria pecuaria
51. Vivienda y almacén
52. Vivienda
53. Vivienda
54. Vivienda, almacenes y piscina
55. Vivienda, piscina y almacén
56. Bar-disco y carpas
57. Vivienda, piscina y instalación picadero
58. Vivienda
59. Vivienda
60. Industria agrícola
61. Restaurante
62. Estación de servicio
63. Vivienda, garaje, piscina y almacén
64. Estación de servicio
65. Almacén
66. Vivienda y garaje
67. Viveros
68. Vivienda y almacén
69. Vivienda y piscina
70. Vivienda
71. Vivienda
72. Almacén
73. Vivienda y almacén
74. Vivienda
75. Vivienda, almacén y piscina
76. Almacén y picadero
77. Vivienda
78. Picadero
79. Almacén
80. Vivienda y almacenes
81. Vivienda, almacenes y piscina
82. Vivienda, almacén, garaje y piscina
83. Vivienda y piscina
84. Vivienda, almacén y piscina
85. Vivienda y piscina

86. Vivienda y almacén
87. Almacén
88. Vivienda
89. Vivienda
90. Vivienda y oficina
91. Vivienda y almacén
92. Vivienda
93. Vivienda y piscina
94. Vivienda
95. Vivienda y almacén
96. Industria eléctrica
97. Vivienda y almacenes
98. Ermita
99. Vivienda y garaje
100. Granja industrial de conejos y almacén
101. Viviendas
102. Vivienda y garaje
103. Vivienda
104. Vivienda, almacén y garaje
105. Viviendas, piscinas y capilla (instalaciones M.O.P.T.)
106. Vivienda y almacén
107. Vivienda
108. Vivienda y almacén
109. Vivienda y garaje
110. Vivienda y piscina
111. Vivienda y almacén
112. Vivienda, almacén y piscina
113. Almacén
114. Vivienda y oficina
115. Depuradora de aguas
116. Depósito de agua
117. Picadero y plaza de toros
118. Vivienda, bodega y picadero
119. Vivienda y piscina
120. Vivienda
121. Vivienda y garaje
122. Instalación club náutico
123. Almacén, dormitorios y servicios (Comunidad de Madrid)
124. Vivienda
125. Vivienda, almacén y piscina
126. Vivienda y almacén
127. Vivienda y piscina
128. Vivienda
129. Vivienda, almacén y piscina
130. Vivienda y piscina
131. Vivienda y piscina
132. Cocina, comedor y dormitorios (instalaciones colegio)
133. Enfermería y dormitorios. Pinos Reales
134. Dormitorios, comedor, cocina y almacén
135. Vivienda
136. Vivienda
137. Viviendas y cocina
138. Vivienda
139. Vivienda
140. Almacén
141. Vivienda
142. Almacén
143. Vivienda y almacén
144. Vivienda
145. Vivienda y almacén
146. Vivienda
147. Oficina (gravera)
148. Vivienda, almacén y piscina
149. Vivienda
150. Vivienda y almacén

- 151. Vivienda
- 152. Vivienda y almacén
- 153. Vivienda y almacén
- 154. Vivienda y almacén
- 155. Vivienda y almacenes
- 156. Garaje
- 157. Vivienda y piscina
- 158. Vivienda
- 159. Almacén
- 160. Albergue (Comunidad de Madrid)
- 161. Vivienda y piscina
- 162. Vivienda
- 163. Vivienda, garajes y piscina
- 164. Vivienda
- 165. Vivienda, piscina y almacén
- 166. Vivienda y piscina
- 167. Central telefónica
- 168. Vivienda
- 169. Vivienda
- 170. Vivienda y piscina
- 171. Vivienda y almacén
- 172. Vivienda, piscina y garaje
- 173. Vivienda y piscina
- 174. Vivienda
- 175. Vivienda
- 176. Vivienda, piscina y frontón
- 177. Vivienda, almacenes y piscina
- 178. Vivienda y almacén
- 179. Vivienda y almacén
- 180. Vivienda y almacén
- 181. Vivienda
- 182. Arca de Noé

CAPITULO 6

REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

4.6.1. REGULACIÓN GENERAL DE LAS DETERMINACIONES

4.6.1.1. Objeto y regulación de los ámbitos

Las Normas Subsidiarias definen una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general de las Normas en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos y a un régimen especial de aplicación para cada tipo de ámbito.

4.6.2. Clasificación.

4.6.2.1. Clases de ámbitos

Se contemplan para cada clase de suelo los siguientes tipos de ámbito

- En suelo urbano: Áreas de actuación directa.

Unidades de Ejecución.

- En suelo urbanizable: Polígonos.

- Actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para el desarrollo de acciones públicas.

4.6.2.2. Áreas de actuación directa en suelo urbano

1. Son aquellas partes del suelo urbano consolidado cuyo régimen es el de actuación directa definido en el TITULO IV de las presentes Normas, y que en consecuencia resulta ordenado exhaustivamente por las Normas Subsidiarias a través de su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada y de su Ordenanza de Edificación y Usos que determina la cantidad y la forma del aprovechamiento edificatorio y el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.

2. Para los predios incluidos en este tipo de ámbito las determinaciones de las Normas Subsidiarias tienen carácter vinculante en su totalidad; la modificación de las mismas se regula por el procedimiento general descrito en el TITULO II de estas Normas.

4.6.2.3. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

1. Son ámbitos incluidos en el suelo urbano consolidado o semiconsolidado para los que las Normas Subsidiarias proponen un sistema específico de ordenación de detalle o de gestión, cuya resolución detallada se aplaza en el tiempo.
2. Su regulación se recoge de forma indicativa en el plano B-2 y en su correspondiente Ficha de Ámbito.

4.6.3. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ÁMBITOS.

4.6.3.1. Determinaciones Generales

1. La asignación de uso global se recoge en el plano C-1: Sistemas Generales y Calificación Global y remite al TÍTULO V: Normas Generales de los Usos y de la Edificación de las presentes Normas.
2. En los planos C, D y E: Alineaciones y calificación pormenorizada se les asigna, al igual que para todo el suelo incluido en el perímetro urbano, uso característico y Ordenanza de Edificación y Usos. Tal documento remite al TÍTULO V y al TÍTULO VI.
 - a) Para las Unidades de Ejecución en suelo urbano se refiere sólo al régimen de usos o a la Ordenanza íntegra según señala la correspondiente Ficha de Ámbito.

4.6.3.2. Determinaciones específicas

Las Fichas de Ámbito definen la clase de los suelos, su calificación global y superficie, y dentro de cada una de éstas, las calificaciones pormenorizadas y superficies que contienen; asimismo se señalan las Ordenanzas de aplicación en cada superficie calificada, su edificabilidad si es ésta la tomada como base y el aprovechamiento total obtenible con dicha edificabilidad y la superficie de calificaciones lucrativas. También se recogen el instrumento de desarrollo de planeamiento, y se define asimismo el sistema de actuación, y la iniciativa de desarrollo.

4.6.4. RÉGIMEN DE VINCULACIÓN Y CONCURRENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE ÁMBITOS.

4.6.4.1. Determinaciones vinculantes

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación de los ámbitos las siguientes:

- La calificación pormenorizada y las Ordenanzas de aplicación del plano C, en las Áreas de suelo urbano de actuación directa y en las Unidades de Ejecución en suelo urbano, salvo precisiones previstas y permitidas por la propia Ficha de Ámbito.
- Las determinaciones señaladas con tal carácter en las correspondientes Fichas de Ámbito.
- Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la Ley del Suelo y en estas Normas Urbanísticas.

4.6.4.2. Determinaciones orientativas

Se considerarán determinaciones orientativas las siguientes:

- Todas las determinaciones no señaladas como vinculantes por estas Normas que se recogen en las Fichas de Ámbitos.

CAPITULO 7

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES

4.7.1. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las directrices establecidas por las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.
2. Sobre los mismos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.
5. En los supuestos del número anterior los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la Ley de Arrendamientos.

4.7.2. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN COMO FUERA DE ORDENACIÓN

1. Los edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento y por lo tanto fuera de ordenación, no admitirán ningún tipo de obras, mayor o menor, para ampliar, consolidar, reformar o modernizar sus instalaciones, y su fin último es su eliminación y restitución del medio en sus condiciones precedentes.

4.7.3. EDIFICACIÓN SIN LICENCIA O INCOMPATIBLE CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será deambulada sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

4.7.4. INDEMNIZACIÓN POR ALTERACIÓN DE PLANEAMIENTO

1. La modificación o revisión de las Normas sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que estos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

3. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si y hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que ésta se hubiera solicitado, aun cuando no se hubiera notificado al propietario la incoación del respectivo expediente de incumplimiento.

4.7.5. OBRAS DE EDIFICACIÓN SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará algunos de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras.

4.7.6. OBRAS TERMINADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES

1. Si hubiese concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación, o en su defecto en dos meses, solicite la oportuna licencia.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición

4.7.7. MEDIOS DE RESTAURACIÓN DEL ORDEN URBANÍSTICO EN ZONAS VERDES, SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO O ESPACIOS LIBRES

1. Estos actos quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 4.7.5. precedente mientras estuviesen en curso su ejecución, y al régimen del 4.7.6. cuando se hubieran consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo. Las licencias u órdenes que se otorgasen con infracción de la zonificación de zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable protegido serán nulas de pleno derecho.

4.7.8. EDIFICIOS FUERA DE ORDENANZA

Son aquellos que, sin estar incluidos en las condiciones de fuera de ordenación, no cumplen todas las condiciones de la ordenanza en la que están incluidos por altura, ocupación, edificabilidad, retranqueos, etc. En ellos se podrán realizar todo tipo de obras de conservación en los términos establecidos en el Art. 60 de la Ley del Suelo de 1976 y de Rehabilitación. Igualmente se podrán realizar obras de ampliación de la edificación o de nueva planta siempre y cuando se ajusten a las condiciones que regulan la Ordenanza Zonal.

TITULO V**NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS****CAPITULO 1****NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION****DEFINICION DE PARAMETRO REGULADOR DE LA EDIFICACION**

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.
2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante, lo anterior, el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Subsidiarias podrá, a través de las Ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

5.1.1. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA**5.1.1.2. Área.**

Es la superficie de terreno delimitada por sistemas locales que presenta la misma calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

5.1.1.3. Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.
2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por las presentes Normas Subsidiarias y servirán para asegurar la unidad mínima de construcción.

5.1.1.4. Solar

Es aquella parcela que cumple lo preceptuado por el art. 5.1.1.11. de las presentes Normas y el artículo 14 de la Ley del Suelo, y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal.

5.1.1.5. Parcela mínima

1. Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 95 de la Ley del Suelo de 1 976.
2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la Ordenanza de aplicación.
3. En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por preexistencias de la edificación existente (situaciones previas a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias y registradas), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, se podrá edificar siempre que cumplan con los restantes parámetros que establezca la Ordenanza Zonal Reguladora.

5.1.1.6. Parcela máxima

1. Es la que establezca la Ordenanza u ordenación de aplicación como unidad máxima de construcción conjunta o unitaria.
2. En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

5.1.1.7. Dimensiones de las parcelas

Las establecidas por la ordenanza particular de edificación en cada caso.

a) Frentes mínimos o máximos de parcela.

Se entenderá mínimos o máximos de fachada a vía pública coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

b) Fondos mínimos o máximos de parcela.

Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular a la alineación de la fachada, debiendo cumplir la finca el fondo máximo o mínimo establecido por la ordenanza de edificación al menos en un 50% del frente mínimo definido en el punto precedente.

5.1.1.8. Alineación

Se entenderá por alineación la línea que separa el suelo de uso y dominio público y carácter demanial del suelo de dominio privado, patrimonial o público de carácter no demanial. La alineación tiene el carácter general de irrebalsable por la edificación a excepción de los vuelos permitidos en la Ordenanza Zonal Reguladora correspondiente.

5.1.1.9. Rasante

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación de las Normas Subsidiarias, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca en la línea antes mencionada deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

5.1.1.10. Parcela inedificable.

Es aquella que no es apta para edificar por no cumplir alguno de los mínimos de utilidad y salubridad exigidos por estas Normas y en todo caso las siguientes:

- a) Las que estuvieran incluidas o afectadas por un ámbito de actuación urbanística y no se hubiera efectuado todavía la correspondiente reparcelación urbanística, si fuere necesaria, y tampoco satisfecho la totalidad de las obligaciones de cesión y urbanización establecidas para cada caso.
- b) Las porciones excedentes de alineación oficial tanto de la fachada principal, como si la hubiera de patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.

5.1.1.11. Condiciones para la edificación de una parcela

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
 - . Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público
 - . Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas o las figuras de Planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de la cargas y beneficios del planeamiento.

5.1.2. DEFINICION DE PARAMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACION.**5.1.2.1. Retranqueo.**

Es la distancia máxima o mina a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al parámetro o lindero que se indique. Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta:

- a) Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del lindero posterior.
- b) La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

5.1.2.2. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determina la Ordenanza particular. La línea de edificación podrá definirse, con relación a la alineación exterior tanto para la fachada principal como para la posterior, y en este caso se denominará fondo edificable, que en todos los casos deberá considerarse como valor máximo tolerable para la edificación. El fondo edificable se medirá en cada punto de la línea de edificación en la perpendicular a ésta.

5.1.2.3. Superficie ocupable

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada Ordenanza Zonal Reguladora, referida sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.
2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que, sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente Ordenanza Zonal Reguladora.

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias y según establezca la Ordenanza Zonal Reguladora.

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cubrición esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados abiertos y aleros de cubierta.

4. Las construcciones entera o parcialmente bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario, los límites de la alineación, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

5.1.2.4. Espacio libre de parcela.

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela. Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado, su aprovechamiento por las Ordenanzas de Edificación y Usos.

5.1.2.5. Superficie edificable

1. Es el valor máximo total, expresado en m², de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos.

2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

- La superficie construida de todas las plantas del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas a aparcamientos en aplicación de la presente normativa salvo que los aparcamientos estén situados en plantas sobre rasante o de instalaciones propias del edificio.

- La superficie construida de la planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de esta, y por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,60 m.

- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados.

- Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.

- Los balcones y terrazas, siempre que estén cubiertos computarán al 50% su superficie edificada.

3. Quedarán excluidos del cómputo:

- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

- Los soportales y plantas bajas diáfanos que no puedan ser objeto de cerramiento posterior.

- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos

- Las superficies de planta de entrecubiertas, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria y demás instalaciones comunitarias, así como trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del artículo 5.3.1.

5.1.2.6. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios

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

5.1.2.7. Superficie útil

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

3. Además se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50% si carecen de cerramientos verticales y un 100% en caso contrario.

5.1.2.8. Área de movimiento.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5.1.2.9. Sólido capaz.

Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

5.1.2.10. Altura máxima de la edificación

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta habitable, o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada. En el caso de que el techo de la última planta habitable sea un forjado inclinado la altura de la edificación se medirá como en el párrafo anterior y se le incrementará en una altura de 1,50 m.

2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

3. En el caso de edificios en esquina con diferente altura máxima en cada una de las calles o con fuerte desnivel, se contemplarán dos casos:

1. Cuando la diferencia entre ambos frentes sea menor de 1,50 metros se aplicará la altura que considere el promotor.

2. Si la diferencia es superior a 1,50 m se aplicará a cada frente su altura que corresponda.

La transición entre dos alturas diferentes se hará permitiendo que la mayor se prolongue en la calle de menor altura una longitud igual a una crujía de la edificación y nunca más de 6,00 metros.

4. En el caso de edificios con frente a dos calles con distinta rasante: cuando de la aplicación de las alturas máximas a los dos frentes la diferencia entre ambos sea menor de 1,50 metros, se podrá adoptar para todo el edificio la altura más ventajosa a criterio del promotor. Si la diferencia superior a 1,50 metros, cada frente tendrá la altura máxima permitida por la correspondiente ordenanza. La edificación tendrá al menos una profundidad de 4,00 metros con la misma altura en cada frente.

5. En calles con pendiente menor del 8% la altura de la edificación se medirá desde la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del último forjado que forme el techo de la edificación. Esta medida se realizará en el punto medio de la fachada.

6. En calles con pendiente superior al 8% se fraccionará la edificación, a efectos de medición, en partes no mayores de 12,00 metros de longitud, realizándose la medición en el punto medio de cada uno de ellos.

7. En caso de edificios aislados en el interior de la parcela, la referencia para medir la altura se tomará respecto de la línea de edificación. (5.1 .2.2)

5.1.2.11. Altura máxima de coronación

Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.

- La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

5.1.2.12. Altura máxima en patios.

Es la altura de edificación el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, depósitos de expansión, etc. o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

5.1.2.13. Altura máxima de cornisa

Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

5.1.2.14. Altura de la fachada

Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del último elemento construido.

5.1.2.15. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación

Con independencia de lo regulado en las Ordenanzas particulares se admitirán:

- Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 metros.
- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45º o apoyados en los bordes exteriores del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 4,85 m sobre la máxima de la edificación.
- Cuando la Ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en entrecubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.
- Los elementos ornamentales aislados, que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la Ordenanza particular de la zona correspondiente.
- Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 m, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada, para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

5.1.1.16. Altura libre de planta edificada

La determinará la Ordenanza particular correspondiente, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

5.1.2.17. Planta baja

1. Se entenderá por planta baja aquella cuya cota de forjado sea igual o superior a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.

5.1.2.18. Semisótanos.

1. Se entenderá por planta semisótano aquella situada bajo rasante, cuando la cota superior de su forjado inferior o solera se sitúe entre 0,80 y 1,50 m por debajo de la cota del espacio de uso y dominio público en la alineación oficial, o del terreno en al menos uno de sus frentes, en caso de edificación aislada en el interior de la parcela, y permita iluminación natural y ventilación cruzada. La altura libre mínima será de 2,20 m. La medición se realiza según el sistema general de medición de alturas.

5.1.2.19. Sótano

1. Se entenderá por planta sótano aquella que incumple desfavorablemente los parámetros exigibles para su clasificación como semisótano, definido en el artículo precedente. La cara inferior de su forjado superior no podrá situarse a una altura superior a 0,70 m respecto de la rasante oficial de la alineación, o del terreno en caso de edificación aislada en interior de parcela.

5.1.1.20. Ático y bajocubierta

1. Planta ático es aquella comprendida entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta. Podrá ir retranqueada o no respecto de las fachadas del edificio, cumpliendo las siguientes condiciones:

Sin retranqueo: la altura máxima libre del paramento vertical de ambas fachadas será como máximo de 1,20 m. En caso de que la cubierta arranque directamente del forjado sin que exista paramento vertical, se denominará entrecubierta.

Con retranqueo: este será, en relación con la fachada principal a viario, como mínimo de 3,00 metros, y respecto a otras fachadas posteriores podrá ser de 0,00 m. Siempre computa como edificabilidad.

5.1.2.21. Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías:

- a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada este en contacto con las propiedades colindantes
- b) Edificación entre medianerías, la que, estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos con los linderos laterales

- c) Edificación agrupada en hilera o adosada. Es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras cuando la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1
- d) Edificación pareada. Tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único linderos común y la de edificación aislada en los restantes.

5.1.3. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

5.1.3.1. Condiciones de las piezas habitables

1. Habitación exterior

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes y cada uso.

b) Estén en alguna de las siguientes situaciones:

- Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.

- Los huecos se abren a un patio de manzana o parcela o de luces que cumpla la norma correspondiente a patios.

2. Habitación interior.

Es aquella cuyos huecos, si existieran no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

3. Pieza habitable.

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas. Toda pieza habitable deberá ser exterior.

4. Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

a) La ventilación puede ser:

- Directa, producida por huecos abiertos 8 fachadas o planos de cubierta.

- Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.

b) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación.

c) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos.

5. Soleamiento

a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

b) En áreas de nueva ordenación sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

- Factor de soleamiento en fachada. 1 hora de sol diaria en orientación sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de diciembre.

- Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45º trazado desde la altura máxima de coronación.

6. Iluminación

a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.

b) Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 0,75 m sobre el suelo.

5.1.3.2. Condiciones de los patios

Se distinguen entre:

1. Patios de manzana

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la Ordenanza de Edificación y Usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

2. Patios de parcela

a) Es el espacio libre parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie edificable o al fondo máximo edificable.

b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizada mente en las Ordenanzas de Edificación y Usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.

c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las Ordenanzas correspondientes.

3. Patios de luces

Es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación naturales a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

- Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de estos.
- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes.
- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más bajo que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
- Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio.
- En el caso de dejar medianeras al descubierto se atenderán a lo señalado en el artículo 6.1.7.2.

b) En el caso de patios interiores, sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial según el cuadro siguiente:

USO DEL LOCAL	DIAMETRO CIRCUO INSCRIBIBLE	SUERFICIE MINIMA	LUCES RECTAS MINIMAS.
Dormitorios	0,30 H > 2,5 m	H ² /8 > 8,0 M ²	3,0 m
Cocinas	0,20 H > 2,0 m	H ² /10 > 7,0 m ²	3,0 m.
Piezas no habitables	0,15 H > 2,0 m	H ² /15 > 6,0 M ²	3,0 m.

NOTAS AL CUADRO: H es la altura del patio según el artículo 5.1.3.2.

- Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse invariables en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.

c) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

4. Patio abierto a fachada principal o posterior

Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio, cuando este retranqueo es superior a 2,0 ml.

5. Patios mancomunados

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1,50 m.

6. Patio inglés

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio. En general no se permite.

7. Luz recta

Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

5.1.3.3. Condiciones de los elementos comunes

Serán de obligatorio cumplimiento los Decretos 1 6/1 984 de 19 de diciembre sobre Normativas para la supresión de barreras arquitectónicas y sobre Normativas para la supresión de barreras urbanísticas, así como la NBE-CPI-96.

1. Acceso a las edificaciones

a) El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio privado deberá ser directamente colindante con un espacio libre público al menos en 1/8 de su perímetro y tener en la línea de contacto rasantes coincidentes.

b) Los accesos a viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50m y una altura libre mínima de 2,60m y en viviendas unifamiliares 1,30m de ancho y 2,40 m de altura.

Los portones de acceso a parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 m y una altura libre máxima de 2,40 m debiéndose abrir siempre hacia el interior de la parcela.

- c) Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la edificación de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos y sus sobrecargas para el cálculo de los forjados de paso.
- d) La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria no superará los 75 m.

2. Elementos de circulación interior

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

a) Las mesetas en plantas de pisos tendrán una superficie superior a 1,25 x 1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80 x 2,00 metros en caso de edificios de uso público.

b) Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 m.

c) Las distribuciones que dan acceso a más de 3 viviendas o locales, tendrán una anchura libre mínima superior a 1,50 ml.

- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

3. Portales y pasos de entrada de vehículos.

a) El portal de entrada al edificio, tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal del doble de la anchura de la escalera con un mínimo de 2,50 ml. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 ml, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad. Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas.

c) El techo deberá recibir un tratamiento adecuado que garantice impermeabilidad y seguridad, pudiendo optarse por un falso techo que cumpla dichas condiciones, con objeto de ocultar descuelgues de bajantes u otros elementos constructivos.

4. Escaleras

a) El ancho de las escaleras en edificios de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metro hasta 6 viviendas; 1,10 hasta 9 viviendas y 1,20 metros de 10 viviendas en adelante; no podrán tener rellanos partidos, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños (tabicas), ni menos de altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20m.

c) Si abren hacia el rellano puertas de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80ml. Si existiendo huecos estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25ml.

d) En edificios de hasta tres plantas (B +2 + E), (entrecubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

e) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica estará comprendida entre 13 y 20 cm. y el ancho de la huella será como mínimo de 25 cm.

5. Rampas

Se autoriza en el acceso a los edificios, situar una grada de 0,08 ml de altura máxima (medida en el centro de la grada o de la proyección de la puerta de acceso), para evitar la penetración de agua, sin necesidad de rampas auxiliares.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos rectos, ni el 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. El ancho máximo será de 3,00 metros con el sobreaño necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 6 metros.

5.1.3.4. Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no sean utilizados.

1. Cerramientos

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que mínimo será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero).

b) Los cerramientos deben de presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

2. Accesos provisionales a los locales

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta de chapa o madera con marco del mismo material convenientemente pintado con objeto de evitar el deterioro de estos.

5.1.4. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

5.1.4.1. Certificación de fin de obras.

La dirección facultativa de las obras deberá certificar el final de estas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente Apartado 2.

5.1.4.2. Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/ de 16 de Marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de estas Normas Subsidiarias, no se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán toda la normativa vigente y en particular las siguientes disposiciones generales:

- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
 - Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975 (B.O.E. 1976-01-13).
 - Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.
 - Orden del Ministerio de Obras Públicas de 28 da Julio de 1974 (B.O.E. 1974-10-02 y 03).
 - Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por la capacidad de abastecimiento en base a las dotaciones de agua fría y caliente exigidas en las Normas vigentes.
3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería se resolverá:
- La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, lavabos, fregaderos y lavaderos de forma que pueda ser regulada por el usuario.
 - La posibilidad de desagüe en todo punto de consumo
 - La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.
 - La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos (laves de paso y válvula de retención a la salida del contador entre éste y la llave de salida.
 - La protección contra las heladas en todos los tramos donde exista este riesgo.
 - La calorifugación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.
 - El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento.
 - La posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a si misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.
 - La protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.
 - La instalación para el servicio de bomberos

5.1.4.3. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano, resolviéndose en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento por vivienda. De no existir el alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

5.1.4.4. Evacuación de aguas residuales.

En el caso en el que el sótano tenga un nivel inferior a los conductos de saneamiento municipal se instalará un pozo con bomba.

1. Las instalaciones de saneamientos quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada V con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento V otras que contengan materias no admisibles.

2. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora. Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradoras.

- Materiales decantables: 0,3 ml/l.
- KMnO₄: 100 mg/l.
- DBO: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O. se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores. Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaran.

5.1.4.5. Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Los conductos se elevarán como mínimo 1,5 metros por encima de la cubierta más alta situada en un radio de influencia de 10,00 metros medidos sobre el plano horizontal.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- Las necesidades de evacuación de humo y gases procedentes de la combustión.
- Las normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

5.1.4.6. Evacuación de basuras

Regirán las condiciones de la Ley 42/1975 de la Jefatura del Estado, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

5.1.4.7. Instalaciones de energía

1. Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias. Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las siguientes disposiciones legales:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Decreto 2413/1973 da 20 de septiembre B.O.E. 1973-10-09).
- Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Órdenes del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973, 6 de abril de 1974, de 19 de diciembre de 1977 y de 30 de Julio de 1981.
- Regulación de Medidas de Aislamiento de las Instalaciones Electrotécnicas. - Resolución de la Dirección General de Energía de 30 de abril de 1974.

2. Instalaciones de baja tensión

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

3. Instalaciones de puestas a tierra.

En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el reglamento electrotécnico de baja tensión y demás normativas vigentes de obligatorio cumplimiento.

4. Instalaciones de gas

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

5. Instalaciones de combustibles Líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sea derivada del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica, el Ayuntamiento vigilará especialmente la instalación de los depósitos de almacenamiento de combustible. La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

6. Instalaciones de combustibles sólidos

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica.

7. Instalaciones de energía solar

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental; quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación. Los paneles captadores se incluyen en las construcciones por encima de la altura máxima de edificación.

5.1.4.8. Servicios telefónicos.

1. Todos los edificios de nueva construcción y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con revisión de las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

5.1.4.9. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos, (Decreto 1653/1 964 de 14 de mayo de 1.964 del Ministerio de la Gobernación).

5.1.4.10. Instalaciones de calefacción

1. Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Las instalaciones cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia, y en particular el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria.

5.1.4.11. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deben ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local solo por estos procedimientos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidos para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia y en particular el Reglamento e instrucciones técnicas de las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada, y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.

- La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 1 50 cm² en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.

- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.

- La ventilación de los cuartos de caldera mediante un sistema de ventilación por conducto. no admitiéndose la instalación de evaporadores que no estén de acuerdo con la normativa vigente del ministerio de industria.

- Las entradas de aire suficiente para combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.

- La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes aparcamientos, además de una mínima de seguridad por tiro natural.

- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.

- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas da enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.

- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

4. Las condiciones particularizadas de las industrias se definen en la Ordenanza Zonal Reguladora correspondiente.

5.1.4.12. Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, y toda aquella normativa vigente de obligado cumplimiento.

5.1.4.13. Instalaciones de Tv y Radio.

1. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modelada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse.

2. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda

3. La instalación de antenas parabólicas, antenas de telefonía móvil y videos comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular cumplirá el anterior epígrafe 3 y evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio, así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental, sometiéndose al informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

5.1.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

5.1.5.1. Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permitan su tipología y funcionamiento. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

5.1.5.2. protección contra fenómenos atmosféricos.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando:

- El volumen edificado que
- La peligrosidad del lugar respecto al rayo.

5.1.5.3. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

5.1.6. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN

5.1.6.1. Aislamiento de la edificación

1. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

2., Aislamiento acústico

El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier habitación con independencia del tráfico; previstas en las condiciones de uso, no podrá exceder de 45db (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones adecuadas. Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento, así como aquella que pudiera promulgarse.

3. Barreras antihumedad

Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

5.1.6.2. Calidad de las construcciones

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Para ello en los Proyectos Técnicos de obra mayor que se presenten solicitando licencia, se incluirá en su Memoria la justificación del cumplimiento de las Normas, Instrucciones, Reglamentos, Pliegos de Condiciones, y demás legislación vigente y obligatoria, en materia de construcción que afecte al tipo de obra de que se trate.

5.1.6.3. Supresión de barreras arquitectónicas

En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público serán de aplicación los Decretos y Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, así como la normativa vigente de obligado cumplimiento y lo que pudiera promulgarse.

Se considerará la disposición adicional séptima de la ley 8/1993 de 22 de junio de Supresión de Barreras Arquitectónicas, que dice textualmente: Lo dispuesto en esta Ley no se aplicará en los

edificios inmuebles declarados bienes de interés cultural o edificios de valor histórico-artístico, cuando las modificaciones necesarias comporten un incumplimiento de la normativa específica reguladora de estos bienes histórico-artísticos”

5.1.7. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACION

5.1.7.1. Condiciones generales

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 73 de la Ley del Suelo de 1976.
2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre flanqueada por edificaciones en buen estado, ésta deberá adecuarse en su composición y materiales a las preexistentes.
3. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje natural o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

5.1.7.2. Condiciones particulares de las fachadas

1. En sectores con fuerte grado de consolidación la composición de nuevas fachadas deberá armonizar con las ya existentes cuya renovación o modificación previsible a corto o medio plazo, dirigiendo especial atención hacia aquellos elementos compositivos que por su constante utilización puedan ser considerados invariantes arquitectónicos del sector o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble
2. Para ello se tendrán como punto de referencia:
 - Las líneas de cornisas y aleros, los ritmos de huecos en las distintas plantas y la subordinación de órdenes arquitectónicas en su caso. Los recercados, impostas y zócalos, así como la distinta combinación de materiales y tonos de estos.
 - En la edificación existente se favorecerá en plantas bajas y locales comerciales los proyectos que ajusten su composición a la de la parte de la fachada del inmueble en que se ubiquen, recuperando en su caso la antigua estructura y composición alterada por intervenciones pasadas.
 - Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.
4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que vaya en detrimento de su calidad estética o moleste a los viandantes, como goteo, etc. De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 3 m de altura sobre la acera, ni en calles cuyo ancho no sea superior a 4,00 metros, con las limitaciones del artículo 5.1.7.6. Existirá una distancia mínima de 2,00 metros entre la salida de aire viciado y cualquier ventana del inmueble en su plano de fachada.
5. La utilización de plantas porticadas o soportales son siempre admisibles. En estos casos los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial y su altura será la correspondiente en planta baja a la ordenanza de edificación que lo afecte. Su sección deberá permitir el uso público permanente.
6. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad:

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.

Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cm. aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cm. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

Se podrá autorizar la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

5.1.7.3. Condiciones particulares de las medianeras

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

3. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares. Quedarán eximidos de esta última exigencia aquellos edificios que en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación tengan al menos cubiertas las 2/3 partes de su medianería por la construcción del edificio contiguo.

4. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.

5.1.7.4. Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes

1. La alineación exterior fijada por las presentes Normas Subsidiarias podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos que establezca la ordenanza correspondiente de edificación y que en ningún caso podrá ser superior a 1,50 metros sobre vía o espacio libre público.

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, pero sí por los espacios construidos en su totalidad bajo rasante.

3. No se permitirán salientes ni cuerpos volados en patios de manzana, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

4. Los entrantes en la edificación de planta baja (cuando así lo permita la Ordenanza particular), tendrán una profundidad máxima igual a su anchura, que será un mínimo de 3,00 metros si dispone de huecos en sus paramentos enfrentados.

5. En plantas superiores serán de aplicación las condiciones fijadas para patios abiertos a fachada en el Artículo 5.1.7.6. En el caso de entrantes en plantas superiores, con retranqueos iguales o inferiores a 2 metros deberá cumplirse que la anchura de este sea al menos igual a la profundidad.

6. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m y de una sola vez a contar desde la medianera o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma. En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo. El cuerpo de edificación, volado, formará con el paramento de fachada un ángulo mínimo de 90°.

7. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre igual a la fijada para planta baja en la Ordenanza particular aplicable en cada caso y nunca inferior a 3,20 ml desde la rasante.

8. A ningún efecto se consideraron como cuerpos volados, los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar en ningún caso 0,10 ml respecto de la anchura máxima permitida para los cuerpos volados, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

5.1.7.5. Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas

1. La altura mínima sobre la rasante de la acera será en todo caso de 3,20 ml, salvando las determinaciones sobre altura mínima de la planta baja de cada Ordenanza.

2. Como norma general, no podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público. Solamente podrá autorizarse este tipo de cierres, en los cuerpos abiertos que den hacia patios de manzana privados o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone no exceda del 3% de la construida en cada planta del edificio. La Ordenanza Zonal Reguladora establecer su existencia dependiendo de la anchura de las calles si procede.

5.1.7.6. Cornisas y aleros

Quedarán reguladas sus condiciones por la Ordenanza Zonal de edificación correspondiente.

5.1.7.7. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

2. Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactaron los correspondientes servicios técnicos municipales. En su defecto serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml respecto al plano definido por la alineación oficial.
- Los toldos se colocaron a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,25 ml (incluidos colgantes).

- Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.
 - Las marquesinas se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 ml medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja. Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 ml medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.
 - Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 ml sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20.
 - Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán una anchura máxima de 0,20 ml, y no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación.
 - En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cm. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.
 - Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyectos de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.
 - Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.
 - Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.
3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.
- Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

5.1.7.8. Publicidad en carreteras

En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores
- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
- c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
- d) Estarán situados a más de 10 metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

5.1.8. NORMAS REGULADORAS DEL MEDIO AMBIENTE

5.1.8.1. Disposiciones generales

1. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés, la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes y la adecuación del diseño y los materiales a utilizar con los existentes en la zona.
2. El Ayuntamiento, en la labor de vigilancia del cumplimiento del artículo 138 de la Ley del Suelo, podrá exigir la inclusión en la documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación. Esta exigencia incluye a los edificios de uso industrial.
3. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de forma y materiales.
4. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado. Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.
5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el

trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.

6. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado.

7. Los espacios libres visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

8. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano. En los supuestos en los que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana.

5.1.8.2. Hallazgos de interés

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1º Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2º En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3º Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o regional correspondiente.

4º Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que pueda presumirse hallazgos de interés.

5.1.8.3. Señalización de tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente. Justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

5.1.8.4. Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios. A tal efecto se realizarán convenios entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento de modo que se simultaneen las obras precisas de las diversas infraestructuras por cuenta de las Compañías respectivas con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

Las Compañías de electricidad, teléfonos, etc., no podrán instalar en ningún momento postes o palomillas para sus servicios, debiendo modificar o retirar de inmediato los ya enclavados a instancia del Ayuntamiento.

CAPITULO 2

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

5.2.1. ESTRUCTURA GENERAL DE LA NORMA

5.2.1.1. Objeto de la Norma

Las presentes Normas de Usos regulan las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas Categorías de suelo que se definen en las presentes Normas Subsidiarias

5.2.1.2. Regulación de usos asignados a las distintas calificaciones del suelo.

Estructuración de los usos y definiciones

1. Clasificación de los usos.

Para la fijación de los usos a los predios y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Clasificación de los usos para su asignación

- Uso global.

- Uso característico.
- Uso pormenorizado.
- b) Clasificación de los usos por su utilización.
 - Uso público.
 - Uso privado.
 - Uso colectivo.
- c) Clasificación de los usos para la regulación de su compatibilidad con otros usos:
 - Autorizado.
 - Compatible.
 - Complementario.
 - Prohibido.
 - Tolerado.
- d) Clasificación de los usos por su titularidad
 - Usos de dominio público.
 - Usos de dominio privado.

2. Definición de cada clase de uso.

a) Usos globales

Es el uso establecido por las Normas para desarrollar las diversas zonas que componen el modelo de desarrollo urbano adoptado. Los usos globales son la síntesis de los usos característicos definidos por las Normas Subsidiarias dentro de las zonas delimitadas entre sistemas generales, que señalan el uso característico prioritario y definen el régimen de compatibilidad del resto de los usos pormenorizados dentro de cada zona.

b) Uso característico

Es el uso pormenorizado o agrupación de ellos predominante en un área, parcela o ámbito.

c) Uso pormenorizado

Son los usos más detallados contemplados por las Normas para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos característicos en cada área, o para su asignación con carácter excluyente a los sistemas general y local de dotaciones.

d) Uso público

Son usos públicos los que desarrollados en los bienes, equipos o instalaciones de dominio público o privado están destinados al uso de la colectividad con el único límite del cumplimiento de las condiciones intrínsecas a la actividad, gestionados por la administración o por los particulares por delegación de ésta.

e) Uso privado

Son usos privados, los que, no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando delimitada su utilización por razón de la existencia de alguna forma de dominio sobre el bien.

f) Uso colectivo

Son usos colectivos aquellos de propiedad pública o privada destinados al uso discriminado o no de la colectividad por la exigencia del cumplimiento de condiciones intrínsecas o extrínsecas a la actividad, tales como la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga, gestionados libremente por la administración o los particulares.

g) Uso autorizado

Son los usos pormenorizados asignados por las Normas y aquellos compatibles con los primeros según el régimen de compatibilidad definido para estos por las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

h) Uso compatible

Son los usos pormenorizados cuya implantación en una parcela o edificación es admitida por la Ordenanza Reguladora de la Edificación del uso característico. La propia Ordenanza Reguladora de la Edificación establece el carácter condicionado o no del uso compatible, y, en su caso, el condicionamiento impuesto.

i) Uso prohibido

Son usos prohibidos los así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad, o los que no se ajusten al cumplimiento de las Normas de COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD de los USOS establecidos por las presentes Normas. Son también prohibidos los usos que, para determinadas áreas, señalan como tales las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de las Normas, o las Ordenanzas particulares de Planes Parciales o Especiales.

j) Uso complementario

Es aquél que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, debe de coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición necesaria para su implantación.

k) Uso tolerado

Son usos tolerados los existentes que, no coincidiendo con el uso característico del área, se conceptúen por las Normas como compatibles; y que, a pesar de no ajustarse a las Normas de Compatibilidad contenidas en la Ordenanza Reguladora de la Edificación correspondiente, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

m) Usos de dominio público

En cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) y e) del Reglamento de Planeamiento, las Normas Subsidiarias determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia con dicha titularidad se considere de interés público y social.

n) Usos de dominio privado

En cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) del Reglamento de Planeamiento las Normas Subsidiarias proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

5.2.2. REGULACIÓN DE LOS USOS ASIGNADOS A LAS DISTINTAS CALIFICACIONES DE SUELO

Las presentes normas de usos tienen carácter concurrente con el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.05. y con las siguientes Normas según la clase de suelo de que se trate:

- a) En el Suelo de Sistemas Generales con las Normas de Régimen del Sistema General de que se trate en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 2 de estas Normas.
- b) En suelo urbano con la definición de un régimen específico de compatibilidades en cada una de las ordenanzas reguladoras.
- c) En suelo no urbanizable con la fijación expresa de los usos característicos, y compatibles admitidos en cada una de las categorías definidas, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

5.2.3. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS.**5.2.3.1. Estructuración en Categorías y Situaciones.**

Será el establecido en la clasificación correspondiente de suelo a tenor de lo indicado en el Artículo

5.2.1.2. de la Sección precedente.

1. La estructura del régimen de compatibilidades se establece:

- a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del Cuadro General de Compatibilidades y Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.
 - b) Para los distintos usos, mediante lo establecido en las diferentes ordenanzas.
2. Con independencia de lo estipulado en puntos anteriores todo el uso habrá de ajustarse a las condiciones que figuran en el cuadro anejo de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.
3. Se considerará que las actividades han de situarse en S.N.U. cuando su grado de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad, con las medidas correctoras posibles es tal que imposibilita su compatibilidad dentro del perímetro urbano. Por estar así clasificados deberán localizarse en suelo no urbanizable de régimen común, siempre y cuando estén incluidas dentro de las contempladas en el artículo 53 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

5.2.3.1.2. Régimen específico en suelo urbano.

El régimen de compatibilidad en suelo urbano se regulará en cada finca en función de la Ordenanza de Edificación que sea de aplicación. Esta Ordenanza define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la Ordenanza y en qué situaciones concretas.

Se determinan también las condiciones específicas a que han de someterse ciertos usos concretos debido a su localización en una zona de uso característico.

5.2.4. LIMITACIONES DE ACTIVIDAD.
5.2.4.1. Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.

CUADRO DE ESTANDARES LIMITADORES DE ACTIVIDAD POR CATEGORIA						
CATEGORIA	CLASE DE ACTIVIDAD	POTENCIA		AMBIENTE ACUSTICO		RIESGO INTRINSECO AL FUEGO PELIGROSIDAD PRODUCCION
		kw	kw/m2	Db(A)08-22h22-08h		
1º	Actividades molestas y act. con corrección	7,5	0,05	40(35)	30(25)	Bajo
2º	Act. no clasificadas y act. molestas con corrección	45	0,15	40(35)	30(27)	Bajo
3º	Act. molestas e insalubres y no clasificadas. Act. nocivas con restricciones y correcciones	Ilimitada		75(55)	50(45)	En función de la distancia a áreas residenciales
4º	Act. molestas, insalubres, nocivas y peligrosas	(1) Ilimitada		(2) 75(60) 50(45)		En función de la distancia a áreas residenciales

Notas al cuadro de Estándares Limitadores de Actividad.

- (1) El estándar limitador de actividad de potencia se considera potencia mecánica productiva, no incluyéndose la necesaria para montacargas, climatización y pequeñas herramientas portátiles.
- (2) Según se define en la Norma Básica de la Edificación NBE CPI 96, sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Ningún elemento podrá originar vibraciones en los espacios habitables colindantes, que se sitúen por encima del umbral de percepción de vibraciones de una persona, es decir, el mínimo movimiento del suelo o estructura capaz de producir en la persona normal conciencia de la existencia de vibraciones por métodos táctiles o la observación de objetos en movimiento.

CAPITULO 3
NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS
5.3.1. USO RESIDENCIAL
5.3.1.1. Definición del uso global

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas.

5.3.1.2. Clasificación y definición de usos pormenorizados

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar

Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía de uso mis o menos restringido, pero público.

b) Vivienda colectiva

Es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

5.3.1.3. Condiciones generales del uso global. Condiciones de la edificación
1. Vivienda mínima

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia comedor, cuarto de baño completo (compuesto de baño, lavabo e inodoro), un dormitorio doble, del tamaño que más adelante se denomina conyugal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella. Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán 2 personas por dormitorio doble y una por sencillo.

2. Superficie de vivienda mínima.

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 40 m². La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de la edificación, sin incluir los espacios con altura libre inferior a 1,50 metros.

3. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,60 metros, admitiéndose hasta un 5% de la superficie útil con alturas inferiores, pero superiores a 1,60 metros, y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil, con altura inferior a 2,20 metros no podrá superar el 30%. Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen una altura mínima de 2,20 m, no computándose estos en el porcentaje señalado en el párrafo anterior.

4. Accesibilidad.

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 1,80 x 0,825 ml. Además, la anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

Acceso a la vivienda: 0,825 ml.

Cuarto de aseo: 0,625 ml.

Resto dependencias: 0,725 ml.

5. Dimensiones y superficies útiles mínimas, sin depender del número de dormitorios.**Estancia**

Las estancias tendrán una superficie útil mínima de 12 m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml.

Estancia Comedor

Las estancias comedor tendrán una superficie útil mínima de 14 m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml.

Estancia Comedor Cocina.

Las estancias comedor cocina tendrán una superficie útil mínima de 16 m² para viviendas de un sólo dormitorio, de 18 m² para las de dos dormitorios y de 20 m² para el resto de las viviendas, donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,80 m.

Cocina

Las cocinas tendrán una superficie útil mínima de 7 m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 1,80 ml. Su superficie podrá dividirse en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero o tendedero.

Cocina Comedor

Las cocinas comedor tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,30 ml. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,30 ml.

Dormitorio principal

Los dormitorios principales tendrán una superficie libre útil mínima de 10 m² donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,60 ml.

Dormitorio doble

Los dormitorios dobles, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m². Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,30 ml.

Dormitorio sencillo

Los dormitorios sencillos, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 6 m². Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2 ml.

Cuarto de baño

Los cuartos de baño tendrán una superficie libre útil mínima de 3 m² y presentarán un lado libre mínimo de 1,5 ml.

Pasillos

Los pasillos deberán permitir el acceso a cualquier habitación de un rectángulo abstracto, plano y en posición horizontal de 0,35 x 1,6 ml y tendrán 0,85 metros de anchura mínima con posibilidad de estrangulamientos hasta 0,75 metros en una distancia máxima de 0,30 metros en planta.

Vestíbulos

Los vestíbulos tendrán una superficie libre útil mínima de 1,40 m² y presentarán un lado libre mínimo de 1,10 ml.

Tendedero

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien, mediante solución comunitaria en viviendas colectivas. Toda vivienda de más de 1 dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta, de al menos 2,5 m² destinados a este fin, y que deberá situarse, siempre que sea posible hacia patio interior o de manzana, y, en cualquier caso, oculto de vistas desde la vía pública, pudiendo adoptarse sistemas de persianas o celosías, preferentemente fijas.

Asimismo, podrá sustituirse por la posibilidad de tendido de cuerdas, accesibles desde el interior de la vivienda (o desde el interior del edificio en el caso de tendederos comunes), con una longitud mínima de cuerda de 5 m/viv., en una sola fila y siempre hacia espacios ocultos desde la vía pública.

6. Distribución.

El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de los dormitorios ni desde la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

7. Vivienda exterior.

Todas las viviendas que se realizan al amparo de estas Normas Subsidiarias serán exteriores en los términos exigibles por las mismas. A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores

las que cumplan alguna de las siguientes condiciones en una longitud mínima de 5 ml. de fachada de cualquiera de sus estancias vivideras:

a) Las viviendas que tengan huecos a una vía pública.

b) Las viviendas que tengan huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro siempre que se verifique:

Que la abertura sea como mínimo de 6 metros de anchura.

Que la profundidad de la abertura sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Las viviendas que, careciendo de huecos a la calle, tengan iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana o parcela que cumpla las siguientes condiciones:

La profundidad mínima del patio medida en perpendicular a cada hueco sea una vez y cuarto ($1 + \frac{1}{4}$) la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación del edificio y del opuesto.

Que la anchura del patio sea igual a la profundidad.

Que esté conectado con la vía pública mediante un pasaje de ancho superior a 3 metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendio.

8. Iluminación.

Con el fin de asegurar la adecuada iluminación de las viviendas, todas las habitaciones vivideras dispondrán de iluminación directa al exterior cumpliendo las siguientes condiciones:

Estar, comedores y cocinas:

Superficie mínima acristalada igual a $\frac{1}{6}$ de la superficie útil de la habitación.

Dormitorios:

Superficie mínima acristalada igual a $\frac{1}{8}$ de la superficie útil de la habitación, contados a partir de un antepecho de 0,90 m.

Aseos:

Podrán iluminarse mediante ventanas de superficie acristalada mínima igual a $\frac{1}{10}$ de su superficie útil, o ser ciegos en cuyo caso deberá garantizarse su ventilación en la forma que se indica en el apartado siguiente: 9.

Ventilación.

En el caso de huecos de iluminación retranqueados, o soluciones de formación de embocaduras por solape de habitaciones, nunca la proporción entre la distancia desde la cara exterior de fachada del cuerpo cerrado contiguo más saliente y el punto donde la habitación recupera su dimensión interior (mínima según apartado 5 de este mismo artículo), y la anchura libre de la embocadura o retranqueo será superior a $2 \frac{1}{4}$, debiendo duplicarse la superficie mínima de iluminación correspondiente a la habitación según los párrafos precedentes, a partir de la proporción $1 \frac{3}{4}$.

En entrecubiertas se autorizar un lucernario cada 20 m². Aquellos trasteros que se dispongan en planta de pisos deberán contar obligatoriamente con ventilación a través de huecos en fachada o bien a través de shunt independiente.

Cuando en una planta (entrecubiertas, sótanos, semisótanos, etc.) se organice una zona destinada a trasteros o bodegas, deberán independizarse estos del resto de la planta, construyéndose según lo preceptuado en el apartado 12 de este artículo y resolviendo su ventilación obligatoria de forma independiente cumpliendo además lo dispuesto en la CPI-96 en cuanto a locales de riesgo y sector de incendio independiente.

9. Ventilación.

Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos $\frac{1}{12}$ de la superficie útil de la habitación en estar, comedor, cocina comedor, cocinas y baños y de $\frac{1}{20}$ en dormitorios. En cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, según estas condiciones, se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada que garantice dos renovaciones por hora.

Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio, y al que no podrán acometerse las salidas de campanas extractoras. Para estas campanas se preverá un shunt independiente del anterior.

Las despensas, deberán dotarse de ventilación natural, mediante hueco directo al exterior, o mediante conducto de ventilación, shunt o similares.

Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior que asegure una ventilación de aire superior a un volumen/hora y afectando el barrido de la ventilación a toda su superficie.

10. Galerías.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá ésta considerarse como dormitorio y la superficie total del hueco a ella no será inferior a $\frac{1}{3}$ de su fachada. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada anteriormente para iluminación y ventilación normales.

11. Escaleras y portales.

Todas las plantas de edificio irán comunicadas por una escalera como mínimo de 1,00 ml de anchura. Las anchuras libres mínimas de cada tramo de escaleras serán las siguientes:

- Casas de hasta seis viviendas: 1,00 ml.

Por cada tres viviendas más o fracción, se aumentará el ancho de la escalera en diez centímetros.

Una sola escalera no podrá servir a más de seis viviendas por planta.

La iluminación de la escalera por medio de lucernarios en los techos sólo será permitida siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 2/3 del área de la planta de la caja de la escalera.

En el caso de que la ventilación e iluminación de la escalera se produzca mediante ventanas, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Podrán situarse como máximo, al final de un espacio continuación de la escalera con anchura mínima igual a la de ésta y profundidad de vez y media esta dimensión
- El hueco abrirá directamente al exterior, sin posibilidad de acceso desde espacios privados que obstruyan su servicio.

12. Sótanos y semisótanos.

En edificaciones residenciales colectivas, los espacios en semisótano y/o sótanos para trasteros deberán constituir un sector de incendio independiente con puerta de RF 60.

La altura libre mínima de plantas de sótano o semisótano será de 2,30 m. de suelo a techo y de 2,10 en puntos de máximo descuelgue de elementos estructurales o conducciones puntuales.

13. Cerramiento de los locales comerciales vacíos.

Aún en caso de que los locales de planta baja de un edificio residencial permanezcan temporalmente sin ocuparse se exigirá, previa concesión de licencia de primera ocupación, que las caras inferiores de los forjados de suelo de las plantas con uso residencial, así como de la cubierta, estén perfectamente raseadas.

5.3.1.4. Condiciones de los servicios

1. Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

2. El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 150 lit/hab/día o 550 lit/viv/día, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría, de 0,10 l/s de agua caliente y una presión de servicio en sus puntos de suministro superior a 7 m.c.a.

Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso, y en los emplazamientos previstos se situarán, en condiciones de cómodo uso, al menos un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.

3. El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente como una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.

4. La vivienda deberá tener instalado un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18°C medidos a 1,50 ml. de altura en el centro de cada habitación, para una temperatura exterior de 2°C.

5. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir la reglamentación vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

6. Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites que se establecen. Su emplazamiento y dimensiones se adecuarán a lo fijado por la normativa sectorial de aplicación, debiendo cuidarse las soluciones estructurales para garantizar la estabilidad y la no transmisión de ruidos y vibraciones.

7. Las salidas de humos, chimeneas y sistemas de emisión de gases a la atmósfera, tendrán una altura mínima de 1,5 ml medidos desde el punto más alto del alero y una máxima de 2,5 ml, medidos desde la cumbre. Su ubicación y anclaje garantizarán la rigidez necesaria para su funcionamiento y mantenimiento, evitándose la aparición de manchas visibles desde el exterior en los cerramientos y con un nivel de ejecución que resuelva el correcto aislamiento térmico.

5.3.1.5. Condiciones de accesibilidad a la vivienda

1. El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde el espacio público exterior.

2. El portal, en viviendas colectivas, tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,50 ml x 2,50 ml siendo su anchura en todo caso igual o superior al doble de la anchura del tramo de la escalera de pisos según artículo 5.3.1.3. de estas Normas. Esta dimensión mínima se mantendrá desde el acceso hasta el arranque de la escalera general. Su altura mínima será 3 ml.

3. En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio residencial colectivo, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 ml,

permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m por 0,60 m y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación de la población a que sirvan en caso de incendio.

4. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

5. En promociones de 5 o más viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos a 1 vivienda, de acuerdo con las normas de diseño correspondientes a la supresión de barreras arquitectónicas.

5.3.1.6. Condiciones del aparcamiento privado de automóviles

Las condiciones específicas de estos aparcamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente CAPÍTULO referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado.

5.3.2. USO PRODUCTIVO

5.3.2.1. Definición del uso global

Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados, así como todas aquellas actividades relacionadas con explotaciones agropecuarias, excepto las de nivel familiar.

5.3.2.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso global integra los siguientes usos pormenorizados:

1. Industrial.

Se definen como tales las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución. Su límite de potencia viene regulado en el artículo 5.2.4.1 de estas Normas.

2. Talleres y almacenes.

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas o productos transformados, sin servicio de venta directa al público. Conjuntamente podrán localizarse actividades complementarias de las anteriormente definidas, tanto pequeñas transformaciones y actividades artesanales que no exijan potencia superior a los 10 KW, como servicios terciarios. Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la reparación y mantenimiento del automóvil.

3. Agropecuarios.

Se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, y que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las explotaciones familiares por los servicios competentes por razón de la materia.

5.3.2.3. Condiciones generales del uso global. Condiciones de la edificación

1. Cumplirán las que fijan las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

2. Para poder ser autorizada la actividad, deberá verificar las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre y regulaciones complementarias, con independencia de las que le sean de aplicación por la actividad específica que desarrolle.

3. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE, CT 79, NBE CA 88 y NBE CPI 96 y las que con posterioridad les sean de aplicación, impidiendo que al exterior puedan llegar ruidos o vibraciones que sobrepasen las limitaciones establecidas.

4. Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de cuatro metros cuadrados y veinte metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Las superficies iluminantes, naturales o artificiales alcanzarán como mínimo 1/6 de la planta del local, con intensidad de iluminación de emergencia adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera de 6 a 10 veces/hora, aportando de 60 a 100 m³ de aire renovado por persona/hora, según la naturaleza de la actividad.

5. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

6. La altura libre mínima de las áreas de carácter productivo será de 3,50 m, salvo en caso de Remodelación o Rehabilitación de edificios existentes en cuyo caso la altura mínima será de 2,60 m. En planta sótano o semisótano la altura libre mínima será de 2,50 m.

7. Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante, en todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante aseo sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

5.3.2.4. Condiciones de las instalaciones

1. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y anti vibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

2. En todos los casos que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

3. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

4. Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse en Categoría I compatible con otros usos característicos, excepto si se trata de las propias instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.) o aparcamiento privado de vehículos.

5.3.2.5. Condiciones ambientales

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los Servicios Municipales, por cuenta del titular de la actividad y con las condiciones que se establezcan.

3. Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera, determinados por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las reglamentaciones dictadas para su desarrollo (Decreto 833/1975).

4. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, y siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas por éste.

5. Los límites de emisión de los vertidos tanto al ambiente como al alcantarillado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza de vertido a la Red Municipal de Alcantarillado.

5.3.2.6. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Condiciones particulares del uso industrial

1. Condiciones comunes a todas las categorías

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de la actividad industrial o que limiten las diferentes formas de molestia.

Cuando por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial determinada en una Categoría, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por estas Normas Subsidiarias, podrá considerar esta actividad como Categoría inmediata inferior, más compatible con una actividad residencial, sin alterar la situación/nes en que se admite.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad industrial no permitida según estas Normas Generales.

2. Condiciones particulares en caso de uso diferente al característico del edificio.

En todas las situaciones, las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones serán independientes del resto de las vías de acceso y evacuación del edificio.

3. Condiciones particulares en caso de edificio de uso distinto al global de la zona.

Se podrá utilizar la fuente de energía más adecuada al sistema productivo de aplicación, estableciendo las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones de aplicación, sin que en ningún caso se permita el almacenaje al por mayor de

productos inflamables o explosivos, en locales que sean contiguos a la actividad residencial, debiéndose situar en estos casos dentro de una zona de uso productivo.

Podrán incluirse las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad básica, limitándose los usos asimilables a oficinas, a un máximo del 20% de la superficie edificada.

4. Condiciones particulares en zona de mismo uso global.

En tanto no se especifiquen más datos en la Ordenanza correspondiente, se considerará altura máxima de pabellones 15 metros como altura útil medida en el interior de la nave. Si por las características de la explotación fuera necesario instalar elementos estructurales o mecánicos a mayor altura, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente aprobar su instalación y funcionamiento, cuando a juicio de los servicios técnicos se encuentre suficientemente justificada su necesidad y se solucione satisfactoriamente el impacto visual producido.

5. Condiciones particulares en S.N.U.

En todos los casos se atenderá a la normativa vigente sobre las materias de la actividad, productos manipulados, características de la actividad localizada y condiciones específicas de edificación que les sean de aplicación, por la zona en que se ubiquen, o por aplicación de las condiciones pertinentes debido a su interés social.

5.3.2.7. Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes

Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características expuestas para la edificación industrial. Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación a cada actividad. No podrán albergarse materiales que tengan un grado de peligrosidad a incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o explosivos, salvo en zonas de uso productivo en naves o edificios exclusivos adecuados y alejados más de 2.000 ml de todo emplazamiento de actividad residencial, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento, pudiendo el Ayuntamiento a los efectos urbanísticos regulados en estas Normas Subsidiarias considerar que puede reducirse esta distancia.

La ubicación de talleres y almacenes en función del nivel de riesgo intrínseco definido por la NBE CPI 96, se ajustará al siguiente cuadro:

NIVEL RIESGO	(Edificio de uso diferente)	(Zona de uso global distinto)	(Zona de uso global)
INTRINSECO	Sot P.B. P.P.		
BAJO	A A P	A	A
MEDIO	P P P	A*	A
ALTO	P P P	P	A

* Con las condiciones señaladas por el artículo 19.2 de la NBE CPI 96

La actividad de almacén deberá cumplir los Estándares Limitadores de Actividad establecidos para la actividad industrial. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad no permitida según las Normas.

5.3.2.8. Condiciones particulares del uso agropecuario

1. Los edificios o naves destinados a usos agropecuarios podrán localizarse exclusivamente en áreas productivas y en S.N.U.

2. Cuando alberguen actividades complementarias del mismo uso global o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que se apliquen en virtud de la presente normativa de usos.

3. Se tomarán medidas preventivas con materiales que tengan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o peligrosos.

4. Deberán ajustarse a la normativa sectorial correspondiente tanto relativa a actividades industriales, en su caso, como a actividades agropecuarias, tanto consideradas dentro de este uso global productivo como dentro del nivel de explotaciones familiares definido por los organismos competentes por razón de la materia.

5.3.3. USO TERCIARIO

5.3.3.1. Definición del uso global

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos o transportes.

5.3.3.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.

1. Uso comercial (comercios y mercados)

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra o a la venta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio. Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.

2. Uso de oficinas y bancos

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc.

3. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo bares, cafeterías, restaurantes, pubs, discotecas, salas de baile, etc.

4. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias)

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluidas por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, hostales, pensiones, residencias de empresa, etc.

5.3.3.3. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. Asimismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del periodo de vigencia de esta normativa.

3. Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

4. Con carácter general los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con la calle, salvo especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle.

5. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

La normativa de protección de incendios, especialmente la NBE CPI 96 así como las restantes que sean de aplicación.

Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, venta de tabaco, etc. en los que, con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, pudiera reducirse esta superficie) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes.

La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la Ordenanza de aplicación.

Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

6. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.

a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) Supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

7. Con respecto a la localización de aparcamiento o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente Título y Capítulo referente a las condiciones específicas

del uso pormenorizado de aparcamiento privado tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.

8. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

9. La altura libre mínima de los aseos será la señalada en el artículo 5.3.3.

5.3.3.5. Condiciones particulares del uso terciario en planta baja de edificio de uso característico diferente.

1. Las actividades de superficie menor de 100 m² deberán de contar con un frente mínimo de 1,60 ml.

2. Las actividades de superficie mayor de 100 m² deberá de contar con un acceso mínimo de 1,60 ml más 0,80 ml por cada 100 m² más o fracción. Asimismo, dispondrán de un frente mínimo a viario público mayor o igual del doble del acceso mínimo.

3. En ambos supuestos anteriores si el acceso se produce a través de pasillo, estrechamiento o embocadura la profundidad máxima de ésta será igual o inferior al frente mínimo.

5.3.4.6. Condiciones particulares del uso terciario situado en edificio en zona de uso global distinto.

1. Las condiciones del uso pormenorizado vienen definidas por el régimen de Compatibilidad de Usos de la Ordenanza correspondiente, el cual determina, con las condiciones específicas correspondientes, la posibilidad y condiciones para su instalación.

2. Los usos terciarios situados en zonas productivas, dentro de edificio de otro uso característico, deben someterse a todas las reglamentaciones sectoriales que afecten a la seguridad e higiene en relación con los usos circundantes.

El uso de oficinas y bancos puede tolerarse en planta baja siempre que se garanticen las medidas de seguridad en relación con los procesos productivos medianeros existentes y/o tolerados en la Ordenanza de la zona industrial de referencia.

Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.3.3.7. Condiciones particulares del uso comercial

1. Condiciones comunes a todas las categorías.

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 100 m², un retrete y un lavabo.

Por cada 200 m² más o fracción un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m² se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

c) Cualquier tipo de retrete contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.

d) Las superficies destinadas al almacenamiento de servicio en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal.

3. Condiciones particulares del uso comercial en edificio de uso diferente.

a) En planta sótano o semisótano

Se prohíben con carácter general siempre que no se vinculen con la planta baja. La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,50 ml cuando lo permita la ordenanza.

b) En planta baja.

Las alturas libre mínimas -medida desde el suelo terminado al falso techo si lo hubiera- de los locales comerciales en planta baja será de 2,50 ml cuando sean accesibles al público. Alturas menores sólo se permiten para uso exclusivo de almacén o aseos al servicio del local.

5.3.3.7. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos

1. Condiciones comunes a todas las categorías. Cumplirán con la normativa general y sectorial vigente de aplicación. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

a) Hasta 50 m², dos aseos con un ante aseo para los usuarios. Uno para cada sexo.

b) Por encima de 50 m² y por cada 100 m² o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

2. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos dentro de edificio de uso diferente.

a) El acceso desde la calle y los núcleos de escaleras para la parte del edificio destinado a uso residencial deberán ser totalmente independientes del destinado al uso de oficinas. Se exceptuarán los despachos profesionales anexos a vivienda y los restantes casos de excepcionalidad previstos en las Normas Subsidiarias

b) Los locales de oficina situados en planta baja podrán utilizar el sótano o semisótano como espacios de almacenaje, instalaciones y otros usos auxiliares siempre que aquéllos sean indivisibles de la planta baja.

5.3.3.8. Condiciones particulares del uso de establecimientos públicos recreativos de hostelería no hoteleros

1. Condiciones comunes a todas las Categorías.

Los establecimientos comprendidos dentro de este uso pormenorizado deben cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/82 de 27 de agosto) así como la Norma Básica de la Edificación para la Protección contra incendios (NBE CPI 96), así como cuantas Ordenanzas sobre materia de su competencia dicte el Excmo. Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias

Todos los locales clasificados como establecimientos públicos dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros.

2. Condiciones particulares del uso de establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros en edificio de uso distinto.

Este uso cumplirá idénticas condiciones que las reguladas para el uso comercial, no contradictorias con las que se indican a continuación.

El acceso desde la calle será independiente del correspondiente al uso residencial.

Los locales de este tipo contarán con los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m2 dos lavabos y dos retretes diferenciados en dos compartimentos para señoras y caballeros; a partir de esta superficie y por cada 50 m2 suplementarios se añadir otro lavabo y retrete. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.

5.3.3.9. Condiciones particulares del uso hotelero

1. Condiciones particulares del uso hotelero en edificio de uso global distinto.

No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótano o semisótano. Tan solo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.

Los alojamientos hoteleros o residencias comunitarias de superficie total superior a 150 m2 deberán contar con acceso desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudieran coexistir.

5.3.4. USO DE EQUIPAMIENTO

5.3.4.1. Definición del uso global

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

5.3.4.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

1. Educativo

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades excepto el universitario.

2. Sanitario

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso.

3. Deportivo

Actividades autónomas de uso público, colectivo o privado destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye por lo tanto las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos diferenciados y autónomos, tales como educativos, etc.

4. Asistencial

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

5. Cultural Asociativo

Actividades de uso público, colectivo o privado destinados a la custodia, transmisión no estructurada, investigación y exhibición de las artes y conocimientos, o a actividades socio culturales, de relación o de asociación.

6. Religioso

Comprende los espacios y edificaciones destinados al culto religioso, así como los ligados a éste, y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, etc.

7. Espectáculos

Actividades de uso público o comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo, los toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados.

8. Administración y pequeños servicios urbanos

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o local, así como actividades ligadas directamente al funcionamiento de las primeras. Incluye a título de ejemplo las sedes del Ayuntamiento, así como de sus departamentos técnicos, burocrático o de servicio.

Condiciones generales de uso global

5.3.4.3. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas.

2. En particular cumplirán las Normas Básicas de la Edificación que les sean de aplicación, así como la normativa de protección de incendios NBE CPI 96 y todas las concurrentes en vigor.

Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías.

5.3.4.5. Condiciones comunes a todas las categorías

1. La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según su situación por remisión a una de las Ordenanzas de Edificación y Usos, o por estas Normas.

3. Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el Régimen General de Compatibilidad de Usos en el artículo 5.2.3. de estas Normas, y por las específicas Condiciones de Compatibilidad impuestas por la Ordenanza que le sea de aplicación.

5.3.4.6. Condiciones particulares en edificio de uso distinto.

1. Cuando lo permita la Ordenanza de aplicación se tolerarán equipamientos en planta baja.

2. La altura libre mínima será de 2,80 ml.

5.3.4.7. Condiciones particulares en zona de uso global diferente.

1. Las condiciones del uso vienen definidas mediante dos mecanismos:

a) Mediante una calificación pormenorizada que vincule la parcela a un uso característico de equipamientos. En este caso el uso viene directamente vinculado por las Normas Subsidiarias.

Cuando existe una calificación pormenorizada que vincula la parcela a un uso característico de equipamientos, las condiciones de edificación se regulan mediante la aplicación de las condiciones de la Ordenanza Zonal Reguladora o también las que establece la Ordenanza 13 de Equipamientos de las presentes Normas Subsidiarias.

5.3.5. USO DE SERVICIOS URBANOS**5.3.5.1. Definición del uso global**

Actividades e instalaciones de uso privado o colectivo destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios o suministros básicos para el conjunto de la población.

5.3.5.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Servicios urbanos generales.

Incluye todas las actividades del uso global excepto cementerios. Incluye a título de ejemplo servicios de limpieza, gasolineras, bomberos, policía municipal, cocheras municipales, etc.

2. Cementerios

Comprende este uso los espacios adscritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

Condiciones generales del uso global

5.3.5.3. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de las normativas sectoriales correspondientes y concretamente las Normas Básicas de la Edificación y la Norma de Protección de Incendios NBE CPI 96.

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la misma establecida para el uso de equipamientos públicos en estas Normas.

5.3.6. USO DE ESPACIOS LIBRES

5.3.6.1. Definición del uso global

Comprende los espacios libres de edificación ajardinados o no destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la ciudad y el municipio.

5.3.6.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Zonas verdes públicas

Zonas ajardinadas parcial o totalmente de uso público destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección de este.

2. Espacios libres de usos públicos

Áreas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la relación social desestructurada en la ciudad, o la simple separación de elementos edificados entre sí o con el viario urbano.

3. Zonas verdes privadas

Áreas ajardinadas de dominio y uso privado, calificadas por las Normas o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada Ordenanza de Edificación y Usos.

Condiciones generales del uso global

5.3.6.6. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular las especies vegetales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.

3. Cuando el tamaño de la instalación, u obra, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.

4. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie de zona verde.

Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.3.6.8. Condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres públicos.

1. En estas áreas se autoriza la localización de mini instalaciones deportivas descubiertas (pistas de minibasket, mini fútbol, etc.), carentes de cualquier elemento o superficie construida.

2. Se autorizan las instalaciones provisionales de usos culturales, recreativos o espectáculos.

3. Están prohibidos los aparcamientos públicos en superficie.

4. El Ayuntamiento autorizará o no la implantación de quioscos provisionales (de temporada) de bebidas, periódicos, etc. según el régimen general establecido para estas concesiones.

5.3.7. USO DE INFRAESTRUCTURAS

5.3.7.1. Definición del uso global

Es el uso global que corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo.

5.3.7.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

1. Infraestructuras básicas

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes, centros de producción, almacenaje o distribución de la energía (eléctrica, gas) del agua y de los residuos sólidos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los centros de transformación, las redes de alta y media tensión, depósitos de agua, redes de aguas residuales y su depuración, así como los vertederos de residuos sólidos, etc.

5.3.7.3. Condiciones generales del uso global

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y en concreto las normas básicas de Edificación y la norma de protección de incendios NBE CPI 96.

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la que fije la Ordenanza reguladora que corresponda a la zona de ordenación en que esté incluida la parcela.

5.3.7.4. Condiciones particulares de los usos pormenorizados. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas

1. Serán admisibles en zonas de uso global idéntico y en S.N.U., y su instalación exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

2. En lo que respecta a los pasillos de redes de alta tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:

a) En estos pasillos, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de noviembre).

b) Para velar por la seguridad de personas y bienes, así como para garantizar la idoneidad técnica de las instalaciones serán de obligado cumplimiento las Normas siguientes:

- Reglamento técnico de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre (BOE N.º 311). Su Artículo 35.2 regula el tendido aéreo de líneas ≥ 30 KV en las distintas clases de suelo.

- Reglamento de estaciones de transformación, centrales y líneas Orden de 23 de febrero de 1949 (BOE del 10 de abril de 1949). En vigor hasta que se aprueben las instrucciones técnicas del Reglamento aprobado por el Real Decreto 3275/1982.

- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

- Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias. Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre.

- Real Decreto 2949/1982, de 15 de octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas y se aprueba el Reglamento correspondiente.

Otras disposiciones complementarias vigentes.

5.3.8. USO DE RED VIARIA

5.3.8.1. Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase.

5.3.8.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Red viaria interurbana

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplan una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria general del país y con la general urbana.

Incluye las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales y las carreteras vecinales

2. Red viaria urbana

Comprende todas las vías de comunicación de personas y vehículos no incluidas en la red viaria interurbana, dentro del perímetro urbano.

3. Red de sendas rurales

Comprende todas las vías de comunicación que estructuran el suelo no urbanizable no incluidas en la red viaria interurbana.

Incluye a título de ejemplo los caminos, sendas, veredas, vías pecuarias, cañadas, etc. Se establecen las siguientes medidas mínimas de sección de caminos rurales:

. caminos y sendas: 5,00 metros

. antigua red de ferrocarril: 6,00 metros

5.3.8.3. Condiciones generales del uso global

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.

3. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

5.3.8.4. Condiciones particulares de los usos pormenorizados. Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana

1. El régimen general de usos y edificaciones de estas vías vendrá determinado por las Normas de la Comunidad de Madrid y, subsidiariamente, por la Ley General de Carreteras y sus desarrollos reglamentarios.

2. A estos efectos las Normas Subsidiarias recogen en el plano B 2, Término Municipal, las carreteras de esta red, con sus correspondientes bandas de protección, que en las carreteras locales que atraviesan el término municipal, son de 13m a eje de estas (o 5m del borde de la calzada si esta distancia resultara mayor) para cerramientos translúcidos, y de 21m para las edificaciones.

5.3.8.5. Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana

1. El régimen general de uso de estas vías es el diseñado en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.

2. Con carácter general en espacios entre alineaciones y su prolongación vertical en dos planos generalmente paralelos sólo podrá ser invadido por la edificación cuando la Ordenanza de las parcelas con frente a dicho viario lo autorice. 5.3.8.6. Condiciones particulares del uso de caminos rurales.

1. Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.

2. La sección existente de dominio público no podrá ser invadida en modo ni causa alguna por los propietarios colindantes, y queda establecida en 5,00 metros para todos los caminos y en 6,00 para la antigua vía de ferrocarril FEVE.

3. Las especies arbóreas de borde de dichas vías se consideran de especial protección, por lo que su tala deberá contar con la preceptiva licencia municipal.

4. Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, lo harán sobre una línea paralela al eje de estos, distante del susodicho eje como mínimo 6m (o 2.00 metros del borde del camino si esta separación resultara mayor), siempre y cuando dicho cierre sea diáfano, (malla metálica, reja, etc.), permitiéndose una base o zócalo de obra de 60 cm. de altura. Se distanciarán 3.00 metros cada propietario del eje del camino como mínimo. Las edificaciones deberán situarse a una distancia mínima de 10 m del citado eje, sin perjuicio del dominio sobre los suelos entre dicha línea y la de borde de calzada.

5.3.9. USO DE TRANSPORTE

5.3.9.1. Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al tránsito y estancia de vehículos del transporte público o colectivo interurbano, tanto de personas como de mercancías.

5.3.10. USO DE ESTACIONAMIENTOS

5.3.10.1. Definición del uso global

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico.

5.3.10.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Todos los edificios y locales dispondrán del espacio de aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Áreas de estacionamiento

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos.

2. Aparcamientos privados

Comprende los espacios de uso privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerado como un uso complementario de otro característico de carácter privado, al que se le exige o no la prestación obligatoria de este servicio.

5.3.10.3. Condiciones generales del uso global

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecer la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de dimensiones mínimas de 2,25 por 4,50 ml, exentas de cualquier elemento, y deberán ser colindantes con una calle de circulación o zona de maniobra. La

superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 3% de pendiente en cualquiera de sus sentidos.

3. Normativa y licencias

a) En cualquier caso se aplica a los locales destinados a esta actividad la CPI 96, y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación de este, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

b) Estarán sometidos a licencia municipal previa, la instalación, ampliación y modificación de guarderías de vehículos y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

3. Prohibiciones específicas

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de Garaje Aparcamiento.

5.3.10.4. Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos

1. Condiciones de acceso

Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público etc.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a 2.000 m². Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres metros.

2. Altura libre mínima

No será inferior a 230 centímetros.

3. Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

4. Condiciones constructivas de los garajes

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación por muros o forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de caldera, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados cuando éstos dispongan de otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes RF 90' y estancas al humo.

5. Condiciones de iluminación de los garajes

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente.

6. Condiciones de ventilación

a) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada disponer de un aparato detector de CO por cada 300 m² o fracción, situándolos en los puntos más desfavorablemente ventilados. La ventilación se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima, alejada 15,00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en la que existen huecos o aberturas permanentemente comunicadas con el exterior que cumplan alguna de estas condiciones:

- Huecos en el techo, hasta la cubierta del edificio, de 1 m² de sección útil por cada 200m² de superficie del local.

- Huecos en dos fachadas opuestas de superficie el 5% del local cada una de ellas.

Esta ventilación natural será independiente de la evacuación natural de humos prevista por la Normativa de Protección de Incendios en vigor.

7. Instalación de calefacción

Cuando se realice la combustión de sustancias, se dispondrán de forma que no exista peligro de inflamación de los carburantes.

8. Dotaciones de prevención

Se cumplirá el reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y además se tomarán las siguientes medidas de prevención para los locales:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de 5 kg de nieve carbónica o polvo seco de forma que correspondan cuatro como mínimo por cada 500 m², de superficie del local o fracción. Los extintores manuales se dispondrán sobre los soportes y muros en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción y seguridad y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso.

b) Se instalarán en cada 500 metros cuadrados de superficie un recipiente de material resistente al fuego con tapa abisagrada para guardar trapos, algodones, que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas, tales como arena, tierra de infusorios, etc. Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

c) Se instalarán dos extractores por cada 250 m² de polvo seco de eficacia 13 A/89B, y un carro extintor de polvo seco de 25 kg por cada 1000 m² o fracción superior.

5.3.10.5. Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados

Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de edificación de nueva planta. Para los edificios de nueva planta, deberán preverse, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio.

1. Los aparcamientos privados deberán de disponer de acceso directo a los espacios comunes de la edificación, a través al menos de una escalera de 1,00 m de sección libre constante.

3. Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las siguientes edificaciones en suelo urbano de actuación directa:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 150 m².
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.
- Las que por cualquier circunstancia no sea posible la distribución del aparcamiento y se justifique suficientemente.

4. Las plazas mínimas de aparcamiento de vehículos rodados que deberán preverse son las siguientes:

a) En industrias, talleres, almacenes y, en general, locales destinados a la actividad industrial:

Con independencia de las exigencias establecidas para operaciones de carga y descarga, se preverá una plaza de guardería para cada local de superficie superior a 100 m², y un mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción dedicada a esta actividad.

b) En edificios residenciales

Una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

c) En hoteles

En uso hotelero en edificio exclusivo, deberá contar, en el interior de la parcela, con una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones de huéspedes, y una más por cada 75 m² de usos públicos de que disponga. (Cafetería, restaurante, etc.)

5.3.11. USO RECREATIVO Y TURÍSTICO DEL MEDIO FÍSICO

5.3.11.1. Definición del uso global

Comprende todas las instalaciones, equipamientos y redes complementarias del término municipal, cuyo fin es el esparcimiento de la población, el fomento del turismo rural y el conocimiento del medio natural circundante.

5.3.11.2. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Todo el sistema está constituido por:

1. Red básica de comunicación interna

Incluye todos los elementos existentes constituidos por cañadas, veredas, red de caminos rurales, etc., del término municipal. Y además las de nueva creación cuyo fin principal es facilitar la conexión de las áreas de interés cultural y recreativo existentes en el territorio. La red de comunicación será peatonal, para practicar el senderismo, trekking, paseos a caballo, en bicicleta y similares exclusivamente.

2. Equipamientos de índole cultural

Constituidos por pequeñas instalaciones de carácter principalmente cultural para el conocimiento del medio natural. Por ejemplo, aulas de la naturaleza, jardines botánicos, criaderos de especies, granjas-escuela, etc.

3. Equipamientos de índole recreativo

Relacionados principalmente con las actividades propias del Embalse de San Juan, y recreativas del medio natural, con instalaciones auxiliares de apoyo mínimas para el descanso y avituallamiento de los usuarios.

5.3.11.3. Condiciones generales del uso global

1. El uso exclusivo de todo el sistema es el esparcimiento de la población con un riguroso control y mantenimiento sobre el medio natural para evitar su deterioro.

2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico al que se adscriba.

3. Cualquier autorización de uso, instalación u obra lleva implícitamente para el autorizado la obligación de control y conservación del medio natural, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

5.3.11.4. Condiciones particulares de los usos pormenorizados. Condiciones particulares de la red de comunicación interna

1. Se respetarán todos los condicionantes establecidos para la red básica de caminos rurales.
2. Cualquier proyecto estará sometido a licencia municipal previa, así como su instalación, ampliación y modificación. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse la instalación, y las medidas de protección y control de obligado cumplimiento según la legislación vigente.

5.3.11.5. Condiciones particulares del uso de equipamientos culturales y recreativos

1. Las instalaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter del medio natural circundante. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales y se vigilará al máximo su plantación y cuidado.
2. En particular todas las especies vegetales del medio natural se encuentran dentro del régimen general de protección de acuerdo con la clasificación de usos del término municipal, lo que exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.
3. Cuando el tamaño de la instalación, u obra, o el carácter intrínseco del medio donde se asiente lo aconseje el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.
4. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio del medio natural.

5.3.12. USOS EXCEPCIONALES

5.3.12.1. Definición del uso global

Comprende todas las instalaciones especiales y redes infraestructurales del término municipal. Por ejemplo, elementos de instalación contra incendios, plantas de mini trasferencias de residuos, u otros análogos.

5.3.12.2. Condiciones generales del uso global

1. Los usos requerirán autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico al que se adscriba.
2. Cualquier autorización de uso, instalación u obra lleva implícitamente para el autorizado la obligación de control y conservación del medio natural, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.
3. Las instalaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter del medio natural circundante. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales y se vigilará al máximo su plantación y cuidado.
4. Cuando el tamaño de la instalación, u obra, o el carácter intrínseco del medio donde se asiente lo aconseje el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.

TITULO VI

ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS

CAPITULO 1

ORDENANZA OR 1 CASCO ANTIGUO

6.1.1. Delimitación.

La zona que se regula por esta Ordenanza es la que define el plano de Alineaciones, y corresponde a la zona del casco que apenas ha sufrido transformaciones y se mantiene con sus características edificatorias tradicionales.

6.1.2. Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria corresponde a viviendas entre medianeras formando manzanas cerradas de vivienda unifamiliar entre medianeras. Podría ser plurifamiliar en aquellas manzanas que tengan más del 70% como plurifamiliar, cuando se aprueben estas Normas. No se establecen grados.

6.1.3. Condiciones de Parcela.**Parcela mínima**

No se fija, será la existente. De producirse subdivisiones las parcelas resultantes no tendrán menos de 150 m². Por tanto, no podrán dividirse parcelas de menos de 300 m².

Frente mínimo de parcela

Es el de parcela actual. En caso de subdivisiones no podrán resultar parcelas con frente inferior a 6,5 m. En su interior podrá inscribirse un círculo de 6 m de diámetro.

Frente máximo de parcela

Es el de la parcela original. En caso de agrupación de parcelas, no se podrá realizar con más de tres consecutivas y una longitud máxima del frente resultante de 20 m.

6.1.4. Condiciones de ocupación de Parcela**Retranqueos**

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada ni a los linderos laterales de la parcela. Respecto a estos se permiten patios de luces interiores adosados (nunca en fachada). También se permiten retranqueos a linderos laterales si limitan con una zona verde, sea pública o privada, en cuyo caso la distancia será de al menos 1/2 de la altura de cornisa y nunca menos de 3 m. A linderos posterior, si no se ocupa al 100%, será de 1/2 de la altura de cornisa y como mínimo 3m. Si el patio de manzana, medido ortogonalmente a la fachada posterior del edificio, tiene una dimensión superior a 8 m, el retranqueo podrá ser de 2 m. En solares de más de 14 m de fachada, la edificación podrá adosarse a un lateral, separándose del otro al menos 4m. Las medianeras se tratarán como fachadas. (Art. 5.1.7.3)

Ocupación de Parcela

La ocupación de la parcela estará en función de su tamaño, estableciéndose tres tramos:

1º Tramo	$S < 50\text{m}^2$
2º Tramo	$50 < S < 150\text{m}^2$
3º Tramo	$S > 150\text{m}^2$

La ocupación en los diferentes tramos será:

1º Tramo	100%
2º Tramo	$S_o = 50 + ((S_p - 50) \times 0,7)$
3º Tramo	$S_o = 120 + ((S_p - 150) \times 0,56)$

En las fórmulas aplicadas, S_o es la superficie ocupable por la edificación, y S_p es la superficie neta de la parcela.

6.1.5. Condiciones de la Edificación**Dimensiones de la Edificación****a) Altura máxima**

La altura máxima será de dos plantas, baja y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 6,50 m. Esta altura se medirá en el centro de la parcela, en tramos no superiores a 12m. En caso de que alguno de los edificios colindantes tenga su cornisa a una altura comprendida entre 6,20 m y 7,0 m, deberá mantener dicha altura de cornisa. En caso de calle con pendiente superior al 5%, deberá respetarse la altura máxima establecida en el primer párrafo. El espacio bajo cubierta podrá ser habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta, no pudiéndose abrir huecos en los paramentos verticales de fachada si los hubiera. En ningún caso este espacio podrá constituir vivienda independiente, computándose como superficie construida la que tenga una altura superior a 1,60 m. La altura máxima de coronación será de 10,00 metros.

Las parcelas números 12 y 13 de la manzana 13915, podrán edificarse de cuatro plantas por las características particularizadas de su entorno, siempre previa firma de convenio con el Ayuntamiento.

Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja. No se permiten los semisótanos.

b) Fondo edificable

El fondo edificable máximo no superar los 18,00 m. En todo caso se respetar la ocupación máxima de parcela establecida en el Art. 6.1.4. y la edificabilidad máxima permitida.

Edificabilidad

La edificabilidad está en función de la superficie de la parcela:

1º tramo	$Sc = 1,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$
2º tramo	$Sc = 95 + ((Sp - 50) \times 1,60)$
3º tramo	$Sc = 255 + ((Sp - 150) \times 1,35)$

En donde Sc es la superficie edificable y Sp es la superficie de la parcela neta.

El espacio bajo cubierta computa en toda la superficie que tenga una altura superior a 1,60 m, siempre que la solución constructiva permita su aprovechamiento, independientemente de que en el proyecto se contemple su uso e incluso no cuente con acceso. Solamente no computará si se resuelve mediante tabiques palomeros o similar.

El sótano computa, excepto el espacio que ocupen las instalaciones, (caldera calefacción, cuarto de basura, etc.) siempre que no superen los 9 m², las plazas de garaje que establece la ordenanza, con un máximo de 20 m² por plaza y los trasteros, a razón de uno por vivienda y con una superficie máxima de 6 m² por vivienda.

Altura libre

La altura libre mínima entre forjados en planta baja será de 2,80 m. En planta de piso será de 2,60 m.

Voladizos

Se permiten balcones y miradores, con soluciones constructivas tradicionales, de vuelo máximo 35 cm. En edificios de esquina deberán estar como mínimo a 1 m de la misma en su plano de fachada, permitiéndose soluciones de esquina. La misma distancia deberán separarse de las líneas de medianera. Los aleros podrán tener 40 cm, y siempre se resolverán con elementos constructivos que den un canto máximo de 10 cm. No se permite el vuelo del forjado para realizar aleros o balcones. Se prohíben las terrazas.

Cubierta

La cubierta será inclinada. La pendiente no podrá superar los 25º, pudiéndose colocar ventanas o claraboyas en su mismo plano, no pudiendo en ningún caso sobresalir del mismo. Estos huecos deberán respetar la composición de la fachada, alienándose en los ejes de los huecos de la misma. Su superficie total será inferior al 10% de la del faldón de cubierta en que se sitúen, no pudiendo exceder ninguna de sus dimensiones de 1,50 m. El espacio bajo cubierta no podrá constituir, en ningún caso, vivienda independiente.

6.1.6. Condiciones Estéticas

Los edificios de nueva planta deberán respetar las características estéticas de la zona. Deberán utilizarse en fachada los materiales habituales de la región, prohibiéndose expresamente la utilización como materiales vistos aquellos no previstos para ello, como el bloque de hormigón, el ladrillo, etc. que deberán ir enfoscados. Se prohíben igualmente la utilización para la cubrición de edificaciones de materiales tipo fibrocemento o similares, que deberán ir cubiertos por teja cerámica de la utilizada en la zona.

El ladrillo a cara vista solo podrá utilizarse en las fachadas en elementos de remate o decorativos, siempre y cuando sea de color homogéneo y tonos rojizos, del denominado "ladrillo de tejar" tradicional.

Se recuperarán los elementos de piedra tradicionales en jambas, dinteles o en las esquinas de las edificaciones. Si se sustituyera una edificación, es necesario reemplazar todos estos elementos en la nueva edificación.

Las carpinterías de huecos de fachada podrán ser de madera o metal pintado o lacado, prohibiéndose el aluminio anodizado en su color natural.

Los huecos deberán ser verticales, con una proporción ancho-alto no inferior a 1:1,25.

Se prohíben las marquesinas u otras cubriciones permanentes en planta baja, permitiéndose toldos a una altura suficiente para que no dificulten el paso de peatones.

Las fachadas serán planas, sin cuerpos cerrados salientes y en su composición predominará el espacio macizo sobre el hueco. Igualmente, el color predominante será el blanco.

En ningún caso se podrán ver los patios de luces desde la vía pública, debiéndose, en caso de haberlos, cerrarlos con celosía o medianeras. Tampoco podrán ser visibles escaleras exteriores.

En caso de existir garaje, el portón de acceso deberá situarse en el plano de fachada y no tendrá más de tres metros (3 m) de ancho.

Documentación complementaria

Todos los proyectos de edificación, rehabilitación, reparación o demolición con sustitución que se tramiten en esta zona de ordenanza, deberán adjuntar la siguiente documentación:

. Plano de situación con anchura de calle acotada sobre plano de edificaciones protegidas.

. En caso de tratarse de un elemento afectado por algún nivel de protección, deberá incluirse fotocopia de la ficha del Catálogo de Planeamiento, así como solicitud para realizar visita conjunta con los técnicos municipales a fin de determinar las actuaciones posibles.

- . Alzado esquemático desarrollado del tramo de calle, con detalle de las edificaciones colindantes, donde se aprecie la conexión del edificio proyectado con ellas, acotando alturas de cornisa y coronación; y huecos de forma que no ofrezcan dudas sobre sus dimensiones.
- . Alzado de la edificación proyectada, en el que se hagan constar los materiales, acabados y colores de todos los elementos que intervengan en ella.
- . Dos fotografías en color del tramo de calle, en las que se aprecie su estado actual y aparezca el solar o edificio a sustituir o rehabilitar, siempre y cuando no esté incluido en algún grado de protección que impida su demolición.
- . En caso de que el edificio vaya a tener sótano, se realizará un estudio geotécnico previo a la concesión de la licencia, para verificar la no existencia de bodegas o similar en el subsuelo. En caso de haberlas, no se permitirá la ejecución del sótano
- . Igualmente, se incluirá en el proyecto de ejecución o en un anejo, la solución técnica adoptada para garantizar la seguridad de los edificios colindantes afectados por la excavación del sótano.

6.1.7. Usos

Uso Característico

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva o unifamiliar, siempre que se respete la tipología señalada por la ordenanza.

Otros usos

Productivo

Industrial. Se prohíbe en todos sus grados.

Talleres y almacenes. Se permiten en planta baja talleres y almacenes de categoría I. En planta sótano se autoriza siempre y cuando esté vinculado a la planta baja y cumpla la normativa correspondiente a la actividad, especialmente la CPI-96.

Agropecuario. No se permite.

Terciario

Oficinas y bancos. Se permiten en planta baja. Igualmente se permiten en edificio completo.

En planta de piso se autorizan despachos profesionales, siempre que estén vinculados al domicilio del titular y no ocupen más del 50% del mismo.

Comercio. Se autoriza en planta baja, con las limitaciones de la categoría I.

Hoteles y residencias. Se permiten en edificio completo siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes. Máximo 25 plazas.

Establecimientos públicos. Se permiten en planta baja, con una superficie máxima recomendable de 75 m².

Equipamiento

Educativo. Academias para adultos, en planta baja y primera.

Cultural asociativo. En todos los grados

Administración pública. En planta baja.

Religioso. En planta baja.

Sanitario. En planta baja y edificio completo.

Estacionamiento

Garaje. Se autoriza en planta baja, o sótano con un máximo de dos plazas por vivienda. Estas plazas no computan edificabilidad. (20 m² / plaza)

Prohibidos

Los no citados expresamente.

Existentes

Estarán a lo especificado en el art. 5.2.2

CAPITULO 2

ORDENANZA OR 2. CASCO TRANSFORMADO

6.2.1. Delimitación.

La zona que se regula por esta Ordenanza es la que define el plano de Alineaciones, y corresponde a las zonas del casco que han sufrido modificaciones de cierta relevancia, pero que siguen conservando un carácter tradicional.

6.2.2. Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de viviendas unifamiliar entre medianeras formando manzanas cerradas. Se admite plurifamiliar en manzanas que ya la tengan consolidada en un 70%, cuando se aprueben estas Normas.

No se establecen grados en esta Ordenanza.

6.2.3. Condiciones de parcela

Parcela mínima

No se establece, será la parcela existente. No podrán producirse subdivisiones que originen parcelas de superficie menor a 200 m².

Frente mínimo de parcela

Es el que corresponde a la parcela existente. En caso de subdivisiones, no podrán originarse parcelas con frente menor de 7,5 m., en las cuales podrá inscribirse un círculo de 7 m de diámetro.

Frente máximo de parcela

No se establece, es el de la parcela original. Si se produjera la agrupación de varias parcelas contiguas, la longitud total de su frente no podrá superar los 20m.

6.2.4. Condiciones de Ocupación de Parcela

Retranqueos

No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada ni a los linderos laterales. Respecto a estos se permiten patios de luces interiores adosados a linderos (nunca en fachada). También en el segundo caso se permitirán si lindan con una zona verde pública o privada, en cuyo caso la separación de la edificación y la linde será al menos 1/2 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m. Esta misma separación será obligatoria a lindero posterior para las plantas de piso. En caso de tener un frente de fachada de longitud superior a 15 m., podrá retranquearse respecto a los linderos laterales una distancia igual a la altura de la edificación, y como mínimo 5 m. Las medianeras se tratarán como fachada. (Art. 5.1.7.3)

Ocupación de Parcela

Según condiciones geométricas.

6.2.5. Condiciones de la Edificación

Dimensiones de la Edificación

a) Altura máxima

La altura máxima será de dos plantas, baja y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 6,80 m. Esta altura se medirá en el centro de la parcela, en tramos no superiores a 12m. En caso de que alguno de los edificios colindantes tenga su cornisa a una altura no superior a 7,5 m, podrá alcanzar dicha altura de cornisa. En caso de calle con pendiente superior al 8%, deberá respetarse la altura máxima establecida en el primer párrafo. El espacio bajo cubierta podrá ser habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta, en ningún caso este espacio podrá constituir vivienda independiente. La altura máxima de coronación será de 10,50m.

En los casos en que uno de los edificios colindantes supere la altura máxima permitida en dos plantas o más, se autorizará incrementar la altura de la edificación en una planta y 2,70 metros, al objeto de minimizar el impacto negativo de las actuales paredes de medianería. Se mantendrá la ocupación de parcela, y el resto de las condiciones geométricas de la edificación. Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja. No se permiten los semisótanos.

En el tramo de la calle Corredera Alta y Baja, señalado en el plano, se permiten tres alturas con una altura de cornisa de 10,20 m. y de coronación 13,20m respetando las condiciones generales de ocupación y fondo edificable.

En caso de que se considerase de interés mantener la altura de cornisa de algún edificio colindante de dos alturas, podrá hacerse, incrementando la ocupación en un 40% respecto de la resultante al aplicar la normativa. La edificabilidad será la misma que en el caso general de dos plantas, (12 m de fondo), a la que se añadirá únicamente el 50% de la edificabilidad no ejecutada en la planta que se disminuye.

b) Fondo edificable

El fondo edificable máximo en planta de piso será de 12,00 m.

Los patios podrán ocuparse en un 30% con una edificación de una planta, que no supere los 3,5 m de altura.

Las parcelas con frente a dos calles paralelas que no sean susceptibles de dividirse en dos, podrán optar por edificar un cuerpo único con fachada a ambas calles o bien dos edificaciones separadas al menos una distancia igual a la altura de la mayor y como mínimo cuatro metros. En ambos casos respetando las condiciones de edificabilidad, profundidad máxima, higiénicas y de seguridad.

Edificabilidad

La edificabilidad será la que resulte de aplicar las condiciones geométricas detalladas anteriormente.

Altura Libre

La altura libre mínima de planta de piso para vivienda será de 2,60m. En caso de plantas de uso diferente a vivienda estarán a lo que se especifique en la normativa específica o reglamento sectorial correspondiente.

Voladizos

Se permiten balcones y miradores, con solución constructiva tradicional, de vuelo máximo 35 cm. En edificios de esquina deberán estar como mínimo a 1 m de la misma en su plano de fachada, permitiéndose soluciones de esquina. La misma distancia deberán separarse de las líneas de medianera. Los aleros podrán tener 40 cm de vuelo, y siempre se resolverán de forma que su canto no supere los 10 cm, no permitiéndose prolongar forjados para realizar aleros o balcones. Se prohíben las terrazas.

Cubiertas

La cubierta será inclinada. No podrá superar una pendiente de 30°. Se podrán colocar ventanas o claraboyas en su mismo plano, no pudiendo en ningún caso sobresalir del mismo. Estos huecos deberán respetar la composición de la fachada, alienándose en los ejes de los huecos de la misma. Su superficie total será inferior al 20% de la del faldón de cubierta en que se sitúen, no pudiendo exceder de 1,40 m su anchura y 2,40 m su altura. Se permite la construcción de terrazas en el ático, "rompiendo" la cubierta, siempre que no supongan más del 50% del faldón en que se encuentren, se separen como mínimo 1 m de los linderos laterales y ningún elemento (barandilla, peto, etc.) sobrepase el plano de la cubierta. El espacio bajo cubierta puede ser aprovechado, pero no podrá constituir vivienda independiente.

6.2.6. Condiciones estéticas

Los edificios de nueva planta que se construyan en esta zona deberán adecuar su aspecto estético a su entorno, fundamentalmente a los edificios de mayor calidad. Si se sustituyera una edificación se deberán reemplazar los elementos significativos de piedra del mismo: dinteles, jambas, recercados, esquinas, etc.

Las fachadas deberán ser básicamente planas, en su composición predominará el espacio macizo sobre el hueco, no permitiéndose los remetidos o retranqueos para formar terrazas.

Se prohíben las marquesinas u otras cubriciones permanentes en planta baja, permitiéndose toldos a una altura suficiente para que no dificulte el paso de peatones.

Los materiales de construcción utilizados en fachadas deberán ser los habituales, (revocos, enfoscados y similares) no permitiéndose que queden vistos materiales no previstos para ello, como ladrillo, bloque de hormigón, etc. que deberá ir revocado, tanto en fachadas delantera y posterior como en medianeras vistas. Se prohíbe igualmente la cubrición de materiales del tipo fibrocemento, o similares, que en todo caso deberán ir cubiertas por teja de la empleada en la zona.

El ladrillo a cara vista podrá utilizarse en las fachadas, siempre y cuando sea de color homogéneo y tonos rojizos, del denominado "ladrillo de tejar".

Las carpinterías de huecos de fachada podrán ser de madera o metal pintado o lacado, prohibiéndose el aluminio anodizado o similar.

Los huecos deberán ser verticales, con una proporción ancho-alto no inferior a 1:1,3.

Los portones de acceso a garajes deberán situarse en el plano de la fachada, y no tendrán más de tres metros (3 m) de ancho.

Los patios de luces y las escaleras exteriores, de haberlas, no podrán ser visibles desde el espacio público, debiéndose adoptar soluciones del tipo celosía o medianería.

Documentación complementaria

Todos los proyectos de edificación, rehabilitación, reparación o demolición con sustitución que se tramiten en esta zona de ordenanza, deberán adjuntar la siguiente documentación:

- . Plano de situación con anchura de calle acotada sobre plano de edificaciones protegidas.
- . En caso de tratarse de un elemento afectado por algún nivel de protección, deberá incluirse fotocopia de la ficha del Catálogo de Planeamiento, así como solicitud para realizar visita conjunta con los técnicos municipales a fin de determinar las actuaciones posibles.
- . Alzado esquemático desarrollado del tramo de calle, con detalle de las edificaciones colindantes, donde se aprecie la conexión del edificio proyectado con ellas, acotando alturas y huecos de forma que no ofrezcan dudas sobre sus dimensiones.
- . Alzado de la edificación proyectada, en el que se hagan constar los materiales, acabados y colores de todos los elementos que intervengan en ella.
- . Dos fotografías en color del tramo de calle, en las que se aprecie su estado actual y aparezca el solar o edificio a sustituir o rehabilitar, siempre y cuando no esté incluido en algún grado de protección que impida su demolición.
- . En caso de que el edificio vaya a tener sótano, se incluirá estudio geotécnico, para verificar la no existencia de bodegas o similar en el subsuelo.
- . Igualmente, se incluirá en el proyecto de ejecución o en un anejo, la solución técnica adoptada para garantizar la seguridad de los edificios colindantes afectados por la excavación del sótano.

6.2.7. Usos**Uso Característico**

El uso característico es el residencial, tanto en vivienda colectiva como unifamiliar, siempre que se respete la tipología edificatoria de la ordenanza.

Otros Usos**Productivo**

Industrial. Se prohíbe en todos sus grados.

Talleres y almacenes. Se permiten de categoría I, en planta baja.

Agropecuario. No se permite.

Terciario

Oficinas y bancos. Se permiten en planta baja. En planta de piso se autorizan despachos profesionales si están vinculados a la vivienda permanente del titular y no ocupa más del 50% de la misma. Si no lo están solo en 1ª planta.

Comercio. Se permiten con las limitaciones de la Categoría I en planta baja.

Hoteles y residencias. Se permiten en edificio completo siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes.

En edificio compartido se permiten siempre que estén vinculados a la vivienda del titular y que no ocupe más del 50% de la misma. Se prohíben en planta baja.

Establecimientos públicos. Se permiten en planta baja, con una superficie máxima de 150 m².

Equipamiento

Se autoriza el equipamiento cultural asociativo en edificio compartido o de uso exclusivo, y el de administración pública en planta baja.

Estacionamiento (Servicio del automóvil)

Garaje. Se autoriza en planta baja y sótano, con un máximo de dos plazas por vivienda, siendo obligatorio al menos una por vivienda.

Usos Prohibidos

Están prohibidos los usos no citados expresamente.

Usos Existentes

Se atenderán a lo estipulado en el artículo correspondiente.

CAPITULO 3**ORDENANZA OR 3 ENSANCHE DE CASCO. BLOQUE ABIERTO****6.3.1. Delimitación.**

Corresponde esta ordenanza a las zonas que cuentan con viviendas multifamiliares ya existentes, o para resolver impactos negativos que éstas han ocasionado sobre su entorno circundante.

6.3.2. Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de vivienda multifamiliar, bloque abierto aislado, admitiéndose conjuntos homogéneos o su configuración en manzanas.

No se establecen grados

6.3.3. Condiciones de Parcela.**Parcela mínima**

Ninguna parcela podrá tener una superficie inferior a 450 m². También la existente

Frente mínimo

Toda parcela para poder ser edificable habrá de tener un frente a vía pública de al menos 20 m.

Fondo mínimo

El fondo mínimo admisible para que una parcela sea edificable será de 20m.

En el interior de la parcela podrá inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.

6.3.4. Condiciones de ocupación de Parcela**Retranqueos**

A viario, puede ser nulo. Si lo hay será 1/2 de H y como mínimo 4m. Al resto de linderos será 1/2 de H y como mínimo 3m. En caso de actuación conjunta en una manzana la separación entre bloques será al menos la altura del mayor; también podrán adosarse, pero en ningún caso podrán quedar medianeras vistas, ni tendedores vistos hacia la calle principal.

Ocupación de Parcela

No podrá ocuparse en ningún caso más del 40 % de la parcela.

Se permite una planta sótano o semisótano. En el primer caso, podrá ocupar el 60% de la parcela, incluyendo totalmente la proyección vertical de la edificación principal en planta. En caso de semisótano, no podrá sobrepasar la proyección vertical de la edificación principal en planta.

6.3.5. Condiciones de la Edificación**Dimensiones de la Edificación****a) Altura máxima**

La altura máxima de las edificaciones de nueva planta será de dos plantas, con una altura de cornisa no superior 6.80 metros. En los existentes con anterioridad a esta norma, será la permitida en su momento legalmente.

Se permite una planta sótano o semisótano. En el primer caso, podrá ocupar el 60% de la parcela, incluyendo totalmente la proyección vertical de la edificación principal en planta. En caso de semisótano, no podrá sobrepasar la proyección vertical de la edificación principal en planta.

b) Fondo edificable

No se establece como tal fondo ninguna dimensión, sin embargo, ninguna edificación podrá superar en ningún sentido los 40 m de longitud.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima, calculada sobre la superficie neta de parcela será de 1,40 m²/m²

Altura libre

La altura libre de planta será como mínimo de 2,60 m.

Voladizos

Se permiten siempre y cuando respeten las condiciones de retranqueo y edificabilidad establecidas.

Los aleros no podrán volar más de 40 cm y se resolverán siempre con cantos inferiores a 10 cm.

Cubierta

La cubierta podrá ser plana o inclinada, teniendo en este caso una pendiente máxima de 25°.

6.3.6. Condiciones Estéticas

deberán utilizarse en fachada los materiales habituales de la región, prohibiéndose expresamente la utilización como materiales vistos aquellos no previstos para ello, como el bloque de hormigón, el ladrillo, etc. que deberán ir enfoscados. Se prohíben igualmente la utilización para la cubrición de edificaciones de materiales tipo fibrocemento o similares, que deberán ir cubiertos por teja de la utilizada en la zona.

El ladrillo cara vista, deberá ser de color homogéneo y tonos rojizos.

Las carpinterías de huecos de fachada podrán ser de madera o metal pintado o lacado, prohibiéndose el aluminio anodizado o similar.

Se resolverá adecuadamente los patios interiores, terrazas-tendederos y cuerpos de escaleras para que no queden vistos desde la vía pública. No se pueden dejar paredes medianeras vistas.

Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros.

En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

6.3.7. Usos**Uso Característico**

El uso característico es el residencial, en vivienda colectiva

Otros Usos**Productivo**

Industrial. Se prohíbe en todos sus grados.

Talleres y almacenes. Se permiten en planta baja talleres y almacenes de categoría I.

Agropecuario. No se permite

Terciario

Oficinas y bancos. Se permiten en planta baja en todas sus categorías. En planta de piso se autorizan despachos profesionales, siempre que estén vinculados al domicilio del titular y no ocupen más del 50% del mismo.

Comercio. Se autoriza en planta baja, con las limitaciones de la categoría I.

Hoteles y residencias. Se permiten en edificio completo siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes.

En edificio compartido se permiten siempre que estén vinculados a la vivienda del titular y que no ocupe más del 50% de la misma. Se prohíben en planta baja.

Establecimientos públicos. Se permiten en planta baja, con una superficie máxima de 150 m².

Equipamiento

Educativo. Academias para adultos, compartiendo la vivienda del titular, con una ocupación máxima del 50%.

Cultural asociativo. En todos los grados

Administración pública. En planta baja.

Religioso. En planta baja.

Sanitario. En planta baja.

Estacionamiento

Garaje. Como uso complementario se establece en planta baja, sótano o semisótano con al menos una plaza por vivienda.

Prohibidos

Los no citados expresamente.

Existentes

Estarán a lo especificado en el art. 5.2.2

CAPITULO 4

ORDENANZA OR 4 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA COLONIAS HISTÓRICAS

6.4.1. Delimitación

La que aparece reflejada en los planos de alineaciones y ordenanzas, recoge las colonias de vivienda unifamiliar de mediados de siglo, que conserva un carácter especial.

6.4.2. Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada.

No se establecen grados

6.4.3. Condiciones de parcela

Parcela mínima

Las existentes, que no podrán dividirse ni agruparse.

Frente mínimo de parcela

El existente, que no podrá modificarse.

Frente máximo

El actual. No podrán agruparse parcelas.

Fondo mínimo de parcela

El existente.

6.4.4. Condiciones de Ocupación de Parcela

Retranqueos

Puesto que son áreas consolidadas de edificación, no se establecen retranqueos, ya que no se permite edificación de nueva planta.

Ocupación de parcela

La original o actual, que no podrá aumentarse. Se tratará de recuperar la ocupación original y sus espacios libres aplicando las condiciones del Art. 6.4.5. Para las parcelas de la margen izquierda de la calle San Carlos, se establece un fondo máximo de 12,00 metros.

6.4.5.- Condiciones de la Edificación

Dimensiones de la edificación

a) Altura máxima

En aquellas edificaciones que cuenten con una sola planta, podrá levantarse una segunda planta, que no podrá sobrepasar la proyección vertical de la planta baja originalmente construida. Para llevar a cabo este tipo de ampliación, habrá de presentarse un anteproyecto único para cada conjunto o grupo de viviendas adosadas. La altura máxima de cornisa será de 6,00 m.

Edificabilidad

La edificabilidad será la que resulte de la ocupación original en planta y las dos alturas que se permiten.

En aquellas parcelas en las que el patio original estuviera ocupado por edificación, deberá recuperarse dicho patio para poder levantar una segunda planta, ya que dicha edificación computa y se trata mediante esta ordenanza, de recuperar los patios de parcela previstos originalmente.

Altura libre

La altura libre de planta será como mínimo de 2,60 m.

6.4.6.- Condiciones estéticas

Los materiales, la forma de los huecos, los ritmos de los mismos, etc. serán los originales. En caso de que los materiales no fuera posible encontrarlos en la actualidad, se utilizarán los más similares existentes en el mercado. Se utilizará el enfoscado blanco en los paramentos y la teja cerámica en las cubiertas. Se permiten los recercados de huecos en piedra o ladrillo de al menos un pie de ancho. Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros. En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

6.4.7.- Usos

Uso característico

El uso característico es el residencial en vivienda en unifamiliar.

Otros usos

Solamente se autorizan aquellos usos que pueden vincularse a la vivienda, y el uso comercial en planta baja.

En el eje comercial carretera de Ávila, se permite el uso terciario y establecimientos públicos.

Usos existentes

Estarán a lo dispuesto en el artículo 5.2.2

CAPITULO 5**OR-5 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
(COLONIAS MODERNAS)****6.5.1.- Delimitación**

Corresponde a las áreas señaladas en plano, básicamente las urbanizaciones posteriores a los años 60 y a las U.E. 's del este y sur.

6.5.2.- Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada

Se establecen 3 grados

6.5.3.- Condiciones de parcela

Parcela mínima

1º grado. Recoge las parcelaciones existentes. Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan sub-divisiones, no podrán resultar parcelas menores de 300 m². Por lo tanto, solamente serán susceptibles de división aquellas parcelas con más de 600 m².

2º grado. Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan subdivisiones, no podrán resultar parcelas menores de 500 m². Por lo tanto, solamente serán susceptibles de división aquellas parcelas con más de 1.000 m².

3º grado. Las parcelas serán no menores de 2.000 m².

Frente mínimo

Grado 1º. Se admite como mínimo el de la parcela registral existente. En subdivisiones no podrán originarse parcelas con menos de 10 m de frente.

Grado 2º. Se admite como mínimo el de la parcela registral existente. En subdivisiones no podrán originarse parcelas con menos de 15 m de frente.

Grado 3º. El frente tendrá como mínimo 25 m.

Frente máximo

No se establece.

6.5.4.- Ocupación de parcela

Retranqueos

La principal característica de esta tipología es que está separada de todos sus linderos, ahora bien, se permite que se adose a uno de sus linderos laterales siempre y cuando constituya con la colindante dos viviendas pareadas, para lo cual deberá haber un proyecto único para las dos o bien un compromiso por parte de ambas partes inscrito en el registro de la propiedad.

Grado 1º. Todas las nuevas construcciones deberán distar del lindero frontal 1/2 de la altura y como mínimo 3,5m. De los laterales la edificación se separará al menos 3m y del lindero posterior una distancia mínima de 3m.

Grado 2º. Todas las nuevas construcciones deberán distar del lindero frontal una distancia igual a la altura y como mínimo 6m. De los laterales estarán separadas al menos 3m y del posterior una distancia igual a la altura y como mínimo 7m.

Grado 3º. Todas las nuevas construcciones deberán distar del lindero frontal como mínimo 10m. De los laterales no menos de 7m y del posterior un mínimo 12 m.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación será en cada grado el porcentaje que se establece a continuación.

Grado 1º. 40 %

Grado 2º. 30 %

Grado 3º. 20 %

Se permite una planta sótano o semisótano, que no sobrepase la proyección vertical de la edificación principal.

6.5.5.- Condiciones de la edificación

Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas. La cornisa no estará por encima de 7,5m. La altura de coronación no superará los 11,0m.

Fondo edificable

No se establece.

Edificabilidad

La superficie edificable será, calculada en función de la superficie neta de parcela la que se establece a continuación.

Grado 1º. 0,50 m²/m²

Grado 2º. 0,50 m²/m²

Grado 3º. 0,20 m²/m²

El espacio bajo cubierta con una altura superior a 1,60 m computa como superficie edificada, así como el semisótano, excepto el espacio de una plaza de aparcamiento y cuarto de instalaciones. (Máximo 20m² y 9m² respectivamente). El sótano, en caso de haberlo, no computa.

Altura libre

La altura libre mínima de planta de piso para vivienda será de 2,60m. En caso de plantas de uso diferente a vivienda estarán a lo que se especifique en la normativa específica o reglamento sectorial correspondiente.

Voladizos

Se permiten siempre que respeten los retranqueos señalados.

6.5.6.- Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos aquellos que no estén previstos para tal fin. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares.

Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros. En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

6.5.7.- Usos

Uso característico

El residencial en vivienda unifamiliar.

Otros usos compatibles

Terciario

Despachos profesionales del titular de la vivienda.

Hoteles y residencias. Se permiten en edificio completo, siempre y cuando en la planta baja no existan habitaciones vivideras.

Equipamiento

Se permite el equipamiento sanitario, asistencial, y guarderías infantiles, en edificio completo.

Usos complementarios

Estacionamiento

Garaje. deberán contar con, al menos, una plaza por vivienda. Se permite un máximo de dos plazas por vivienda.

Usos prohibidos

Todos los demás: industrial, agropecuario, comercial, establecimientos públicos, etc.

Usos existentes

Estarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente.

CAPITULO 6

OR-6 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

6.6.1.- Delimitación

Es la que se refleja en los planos de alineaciones y ordenanzas.

6.6.2.- Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar en hilera.

Se establecen dos grados

Para facilitar el desarrollo en ciertas zonas, se permitirá en el 2º grado edificar en parcelas en régimen de proindiviso, respetándose las condiciones generales de superficie y ocupación de parcela, frente mínimo de la edificación, edificabilidad, alturas, etc. pero sin necesidad de

individualizar las parcelas de cada vivienda. Aparece en la ficha de características de cada Unidad de Ejecución.

6.6.3.- Condiciones de parcela

Parcela mínima

Grado 1º. Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan subdivisiones, no podrán resultar parcelas menores de 150 m². Por lo tanto, solamente serán susceptibles de división aquellas parcelas con más de 300 m².

Grado 2º. Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan subdivisiones, o nuevas implantaciones, no podrán resultar parcelas menores de 250 m². Por lo tanto, solamente serán susceptibles de división aquellas parcelas con más de 500 m².

Frente mínimo de parcela

Grado 1º. Se admite como mínimo el de la parcela registral existente. En subdivisiones no podrán originarse parcelas con menos de 6 m de frente.

Grado 2º. Se admite como mínimo el de la parcela registral existente. En subdivisiones y nuevas implantaciones no podrán originarse parcelas con menos de 7m de frente.

Frente máximo de parcela

No se establece.

Frente máximo de hilera

Se establece un frente máximo de hilera al objeto de fraccionar los conjuntos edificatorios y facilitar sus remates laterales, de forma que se adapten mejor a la topografía accidentada del territorio. El conjunto máximo se establece en la agrupación de ocho viviendas unifamiliares en hilera, resultando un frente de hilera máximo de 64,00 metros. Desglosado de la siguiente forma: 6 viviendas en hilera con frente mínimo de parcela de 7,00 metros cada una; más dos de remate en los extremos con frentes de 11,00 metros cada una de ellas.

Fondo mínimo

Grado 1º. En caso de subdivisión, el fondo de las parcelas resultantes tendrá como mínimo 20 m.

Grado 2º. El fondo de las parcelas nuevas será mayor de 30 m.

6.6.4.- Ocupación de parcela

Retranqueos

En esta tipología no se permiten los retranqueos laterales, dado que son adosados en hilera, por tanto, solo se definen las separaciones a lindero frontal y posterior. Las viviendas de remate de la hilera tendrán un retranqueo lateral mínimo de 3,00 metros. En algún caso, que se especifica, se fijará la distancia del testero de la vivienda extremo de una hilera al lindero lateral.

Grado 1º. Los existentes. Todas las nuevas construcciones deberán alinearse con las existentes o mantener el mismo retranqueo frontal. El posterior será como mínimo de 8m.

Grado 2º. Los existentes. Todas las nuevas construcciones deberán alinearse con las existentes o mantener el mismo retranqueo frontal. En caso de polígono o área de nueva implantación, todas las construcciones deberán distar del lindero frontal como mínimo 4,50m. o bien alinearse a viario. El retranqueo posterior será como mínimo de 10m.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima de la parcela, según el grado en que se encuentre será:

Grado 1º. 50 %

Grado 2º. 40 %

Se permite una planta sótano o semisótano, que no sobrepase la proyección vertical de la edificación principal.

6.6.5.- Condiciones de la edificación

Altura máxima para todos los grados

Dos plantas. La cornisa no superará los 7,5m. La altura de coronación no superará 10,50m.

Fondo edificable

No se establece.

Edificabilidad

La edificabilidad en cada grado será:

Grado 1º. 0,60 m²/m²

Grado 2º. 0,80 m²/m²

El espacio bajo cubierta con altura superior a 1,60 m computa, así como el semisótano, excepto el espacio de una plaza de aparcamiento y cuarto de instalaciones. (Máximo 20m² y 9m² respectivamente). El sótano, de existir, no computa.

Altura libre

La altura libre de planta será como mínimo de 2,60 m para la planta de piso.

Voladizos

Se permiten siempre que respeten los retranqueos señalados.

Cubierta

La cubierta podrá ser plana o inclinada con una pendiente máxima de 25º.

6.6.6.- Condiciones estéticas

No se permiten dejar vistos materiales no previstos específicamente para este fin. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento y materiales similares vistos. Las fachadas laterales vistas se tratarán formal y compositivamente admitiéndose remates singularizados de esquina. Los aleros tendrán un canto máximo de 10 cm.

Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros. En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

6.6.2.- Usos**Uso característico**

El residencial en vivienda unifamiliar.

Otros usos compatibles**Terciario**

Despachos profesionales del titular de la vivienda.

Hoteles y residencias. Se permiten en grado 2º en edificio completo, siempre y cuando que en la planta baja no existan habitaciones vivideras.

Equipamiento

En los grados 2º se permite el equipamiento sanitario, asistencial, y guarderías infantiles y residencias de ancianos, en edificio completo.

Usos complementarios**Estacionamiento**

Garaje. deberán contar con, al menos, una plaza por vivienda. Se permite un máximo de dos plazas por vivienda.

Usos prohibidos

Todos los demás: industrial, agropecuario, comercial, establecimientos públicos, etc.

Usos existentes

Estarán a lo dispuesto en el artículo 5.2.2.

CAPITULO 7**OR-7 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
PANTANO DE SAN JUAN Ciudad S. Ramón****6.7.1.- Delimitación**

Corresponde a las áreas señaladas en plano, básicamente a la urbanización Ciudad San Ramón.

6.7.2.- Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada.

No se establecen grados.

6.7.3.- Condiciones de parcela**Parcela mínima**

Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan subdivisiones, no podrán resultar parcelas menores de 1.000 m². Por lo tanto, solamente serán susceptibles de división aquellas parcelas con más de 2.000 m².

Frente mínimo

Se admite como mínimo el de la parcela registral existente. En subdivisiones no podrán originarse parcelas con menos de 25 m de frente.

Frente máximo

No se establece.

Forma de la parcela

Será tal, que permita inscribir en su interior un círculo de 25m de diámetro.

6.7.4.- Ocupación de parcela**Retranqueos**

La principal característica de esta tipología es que está separada de todos sus linderos, ahora bien, se permite que se adose a uno de sus linderos laterales siempre y cuando constituya con la colindante dos viviendas pareadas, para lo cual deberá haber un proyecto único para las dos o bien un compromiso por parte de ambas partes inscrito en el registro de la propiedad.

Todas las nuevas construcciones deberán distar de todos los linderos tanto frontal como laterales y posterior, una distancia de como mínimo 4,5m.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación será del 15 %.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no sobrepase la proyección vertical de la edificación principal.

6.7.5.- Condiciones de la edificación**Altura máxima**

La altura máxima de cornisa será de 4,50 m, y la altura total de la edificación no superarlos 6 m, medidas ambas de acuerdo con la normativa general de estas Normas. (Art. 2.1.2.10)

Fondo edificable

No se establece.

Edificabilidad

La superficie edificable será, calculada en función de la superficie neta de parcela será de 0,25 m²/m²

El espacio bajo cubierta con una altura superior a 1,60 m computa como superficie edificada, así como el semisótano, excepto el espacio de una plaza de aparcamiento y cuarto de instalaciones. (Máximo 20m² y 9m² respectivamente). El sótano no computa.

Altura libre

La altura libre mínima de planta de piso para vivienda será 2,60m. En caso de plantas de uso diferente a vivienda estarán a lo que se especifique en la normativa específica o reglamento sectorial correspondiente.

Voladizos

Se permiten siempre que respeten los retranqueos señalados.

6.7.6.- Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos aquellos que no estén previstos para tal fin. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares.

Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros. En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

6.7.7.- Usos**Uso característico**

El residencial en vivienda unifamiliar.

Otros usos compatibles

Se permiten en parcela independiente, de al menos 1.000 m² usos terciarios y de equipamiento, tales como restaurantes, cafeterías, comercio, administración privada y pública, y en general instalaciones de abastecimiento y hostelería, así como servicios comunes de agua, electricidad, etc. y viviendas de empleados. La ocupación de estas parcelas no excederá del 50% de la superficie de la misma. La superficie no ocupada deberá estar ajardinada.

La edificabilidad será de 1,50 m²/m².

La altura que se permite es de tres plantas. La cornisa no sobrepasará los 9,50 m. de altura. Se permite una planta sótano o semisótano.

Todos los usos que se establezcan en estas parcelas, deberán cumplir con las correspondientes normativas sectoriales, y especialmente con las de seguridad.

Equipamiento

Se permite el equipamiento deportivo al aire libre, así como las instalaciones necesarias para su desarrollo, especialmente las actividades náuticas.

Usos complementarios**Estacionamiento**

Garaje. deberán contar con, al menos, una plaza por vivienda. Se permite un máximo de dos plazas por vivienda.

Usos prohibidos

Todos los demás: industrial, agropecuario, etc.

Usos existentes

Estarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente.

CAPITULO 8**OR-8 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
PANTANO DE SAN JUAN. Costa de Madrid****6.8.1.- Delimitación**

Corresponde a las áreas señaladas en plano, básicamente a la urbanización Costa de Madrid.

6.8.2.- Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada

Se establecen tres grados, en función de la tipología edificatoria que se prevé llevar a cabo. En el primer grado vivienda unifamiliar aislada o pareada en parcelas de tamaño medio. Las parcelas incluidas en el segundo grado serán ocupadas por edificaciones tipo "bungalow", que podrán agruparse hasta un máximo de cuatro. El tercer grado corresponde a vivienda unifamiliar aislada en parcela de tamaño grande.

6.8.3.- Condiciones de parcela

Parcela mínima

1º Grado. Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan subdivisiones, no podrán resultar parcelas menores de 1.000 m². Por lo tanto, solamente serán susceptibles de división aquellas parcelas con más de 2.000 m².

2º Grado. La parcela mínima tendrá 850 m² si se trata de una edificación aislada. En caso de agrupaciones, la superficie no edificada de parcela será mancomunada, teniendo estas las siguientes dimensiones:

Para dos 650 m² cada parcela.

Para tres 550 m². " "

Para cuatro 500 m². " "

3º Grado. La parcela mínima tendrá 5.000 m²

Frente mínimo

Grado 1º. Se admite como mínimo el de la parcela registral existente. En subdivisiones no podrán originarse parcelas con menos de 25 m de frente.

Grado 2º. Para edificación aislada el frente mínimo será de 15m.

En agrupaciones será de 10m.

Grado 3º. El frente mínimo de la parcela será de 30 m.

Frente máximo

No se establece.

Forma de la parcela

Grado 1º. Será tal, que permita inscribir en su interior un círculo de 25m de diámetro.

Grado 2º. No se establece.

Grado 3º. Será tal, que permita inscribir en su interior un círculo de 35m de diámetro.

6.8.4.- Ocupación de parcela

Retranqueos

La principal característica de esta tipología es que está separada de todos sus linderos, ahora bien, en el grado 1º se permite que se adose a uno de sus linderos laterales siempre y cuando constituya con la colindante dos viviendas pareadas, para lo cual deberá haber un proyecto único para las dos o bien un compromiso por parte de ambas partes inscrito en el registro de la propiedad.

En el grado 2º se permite la agrupación de hasta cuatro edificaciones, con las mismas condiciones.

Grado 1º. Todas las nuevas construcciones deberán distar del lindero frontal y de los laterales una distancia igual a la altura y como mínimo 5m. Al lindero posterior habrá una distancia igual a 1,5 veces la altura y como mínimo 7m.

Grado 2º. Todas las nuevas construcciones deberán distar de todos los linderos una distancia de como mínimo 4,5m.

En casos de agrupación esta distancia se cumplirá, además de para los linderos frontal y posterior, para las edificaciones de borde en relación con el lindero lateral correspondiente.

Grado 3º. Todas las nuevas construcciones deberán distar del lindero frontal al menos 10 m y de los laterales una distancia como mínimo de 7m. Al lindero posterior habrá una distancia superior a 15 m.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación será en cada grado el porcentaje que se establece a continuación.

Grado 1º. 12 %

Grado 2º. Para bungalow aislado el 10%, para agrupaciones de dos el 12%, de tres el 14% y de cuatro el 16%.

Grado 3º. 8 %

Se permite una planta sótano o semisótano, que no sobrepase la proyección vertical de la edificación principal.

6.8.5.- Condiciones de la edificación

Altura máxima

Grado 1º. La altura máxima total de la edificación no superará los 6 m.

Grado 2º. La altura máxima total de la edificación no superará los 4,5m

Grado 3º. La altura máxima total de la edificación no superará los 7,5m

Fondo edificable

No se establece.

Edificabilidad

La superficie edificable será, calculada en función de la superficie neta de parcela la que se establece a continuación.

Grado 1º. La edificabilidad sobre rasante será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por 1,5.

Grado 2º. Es la resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura permitidas.

Grado 3º. La edificabilidad sobre rasante será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por 2.

El espacio bajo cubierta con una altura superior a 1,60 m computa como superficie edificada, independientemente de que esté previsto su aprovechamiento o carezca de acceso. Asimismo, computa el semisótano, excepto el espacio de una plaza de aparcamiento y cuarto de instalaciones. (Máximo 20m² y 9m² respectivamente). El sótano no computa.

Altura libre

La altura libre mínima de planta de piso para vivienda será de 2,60m.

Voladizos

Se permiten siempre que respeten los retranqueos señalados.

6.8.6.- Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos aquellos que no estén previstos para tal fin. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares.

Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros.

En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

6.8.7.- Usos

Uso característico

El residencial en vivienda unifamiliar.

Usos permitidos

Terciario

Oficinas: Se permiten los despachos profesionales que no ocupen más del 50% de la vivienda

Equipamiento

Sanitario: Se permiten consultas privadas que no ocupen más del 50% del edificio.

Usos complementarios

Estacionamiento

Garaje. deberán contar con, al menos, una plaza por vivienda.

Otros usos compatibles

1º) En las áreas grafiadas en los planos de ordenación de estas NNSS, como usos cívico-comerciales, se permiten en parcela independiente, de al menos 1.000 m² usos terciarios y de equipamiento, con las condiciones que se especifican más adelante.

La ocupación de estas parcelas no excederá del 40% de la superficie de la misma. La superficie no ocupada deberá estar ajardinada.

La edificación deberá retranquearse de los linderos laterales y posterior como mínimo 5 m.

La edificabilidad viene definida por las condiciones geométricas de ocupación y altura de la edificación.

La altura que se permite sobre rasante es de dos plantas. La cornisa no sobrepasará los 8,00 m. de altura. Se permite una planta sótano o semisótano.

La altura libre de planta será en la baja de 3,50 m, en la primera 3,00 m y en la sótano o semisótano de 2 m.

Todos los usos que se establezcan en estas parcelas deberán cumplir con las correspondientes normativas sectoriales, y especialmente con las de seguridad.

En estas áreas los usos permitidos son los siguientes:

Productivo

Talleres de artesanía que no superen los 150 m².

Terciario

Comercial en todas sus categorías.

Oficinas y bancos.

Establecimientos públicos recreativos.

Hotelero.

Equipamiento

El equipamiento deportivo al aire libre o en recinto cerrado.

El cultural asociativo.

Religioso.

Sanitario: consultas privadas sin hospitalización.

Espectáculos.

2º) En las áreas señaladas como de uso hotelero, se permite únicamente este uso, con instalaciones deportivas complementarias y con una edificabilidad de 0,15 m²/m².

La altura máxima será de 3 plantas y 9,50 m de altura de cornisa.

3º) Las zonas grafiadas como de camping y playa, se permiten instalaciones deportivas, en las que podrá edificarse 0,070m²/m², en una sola planta, no pudiéndose en ningún caso realizar edificaciones de más de 150 m², correspondientes a un área de 2.145 m². Con estas mismas condiciones de edificabilidad y ocupación, se permiten los locales públicos. (bares y restaurantes con terrazas al aire libre)

También se permiten construcciones provisionales para instalaciones de camping, conforme a las pautas que señalen los servicios municipales.

Usos complementarios

Estacionamiento

Los edificios de uso cívico-comercial deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie dedicada a atención al público y al menos una por cada 200 m² construidos.

Los de uso hotelero deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones de hospedaje.

Usos prohibidos

Todos los demás: especialmente el industrial, agropecuario, etc.

Usos existentes

Estarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente.

CAPITULO 9

ORDENANZA OR-9 ESPECIAL PANTANO DE SAN JUAN. BLOQUE ABIERTO

6.9.1.- Delimitación

Comprende esta ordenanza las áreas de edificaciones de bloques de vivienda multifamiliar enclavados en las inmediaciones del pantano de San Juan.

6.9.2.- Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de vivienda multifamiliar de bloque abierto.

No se establece clasificación.

6.9.3.- Condiciones de parcela

No se establecen condiciones para las parcelas, que serán las existentes, las cuales no podrán subdividirse para dar lugar a nuevas parcelas edificables.

6.9.4.- Condiciones de ocupación de Parcela

La ocupación de parcelas por la edificación será la existente, no pudiéndose ocupar ninguna parte de las parcelas con nueva edificación.

6.9.5.- Condiciones de la edificación

Tanto la altura como el fondo, y la edificabilidad son las actualmente reflejadas en los documentos oficiales, no pudiéndose realizar ningún tipo de obra que suponga incremento de superficie o volumen construido.

Esto supone el mantenimiento tanto de cubiertas como vuelos y resto de características de la edificación existente. Únicamente podrán cerrarse las plantas bajas para guardería de vehículos.

6.9.6.- Condiciones Estéticas

Las únicas obras que pueden llevarse a cabo, como se deduce de los epígrafes anteriores, son las de reparación y sustitución de elementos deteriorados que no afecten al volumen o superficie edificada. Por lo tanto, los materiales que se utilicen deberán ser análogos a los existentes, así como los colores de los revestimientos y cierres.

6.9.7.- Usos

Uso característico

El uso característico es el residencial en bloque de vivienda multifamiliar.

Otros usos compatibles

No se permite ningún otro uso diferente del residencial.

Usos prohibidos

Todos los no especificados.

Usos existentes

Estarán a lo dispuesto en el artículo 5.2.2.

CAPITULO 10**OR-10 VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA****6.10.1.- Delimitación**

Corresponde a las áreas señaladas en plano, básicamente las urbanizaciones posteriores a los años 60 del norte, y a nuevos crecimientos en algunas Unidades de Ejecución.

6.10.2.- Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar pareada.

6.10.3.- Condiciones de parcela

Parcela mínima

Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan subdivisiones o nuevas actuaciones, no podrán resultar parcelas menores de 300 m².

Frente mínimo

Se admite como mínimo el de la parcela registral existente. En subdivisiones y nuevas actuaciones, no podrán originarse parcelas con menos de 10 m de frente.

Frente máximo

No se establece.

6.10.4.- Ocupación de parcela

Retranqueos

La principal característica de esta tipología es que está separada de todos sus linderos excepto de uno lateral, por el que se adosa a la parcela colindante, constituyendo con la misma dos viviendas pareadas, para lo cual deberá haber un proyecto único para las dos o bien un compromiso por parte de ambas partes inscrito en el registro de la propiedad.

Todas las nuevas construcciones deberán distar del lindero frontal 1/2 de la altura y como mínimo 3,5m. Del lateral al que no se adosa la edificación se separará al menos 3m y del lindero posterior una distancia igual a la altura y como mínimo 5m.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación será del 50 %.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no sobrepase la proyección vertical de la edificación principal.

6.10.5.- Condiciones de la edificación

Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas. La cornisa no estará por encima de 7,5m. La altura de coronación no superará los 11,0m.

Fondo edificable

No se establece.

Edificabilidad

La superficie edificable será de 0,75 m²/m².

El espacio bajo cubierta con una altura superior a 1,60 m computa como superficie edificada, así como el semisótano, excepto el espacio de una plaza de aparcamiento y cuarto de instalaciones. (Máximo 20m² y 9m² respectivamente). El sótano no computa.

Altura libre

La altura libre de planta será como mínimo de 2,60 m.

Voladizos

Se permiten siempre que respeten los retranqueos señalados.

6.10.6.- Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos aquellos que no estén previstos para tal fin. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares.

Los aleros tendrán un canto máximo de 10 cm.

Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros.

En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

6.10.7.- Usos

Uso característico

El residencial en vivienda unifamiliar.

Otros usos compatibles

Terciario

Despachos profesionales del titular de la vivienda.

Equipamiento

Se permite el equipamiento sanitario, asistencial, y guarderías infantiles, en edificio completo.

Usos complementarios

Estacionamiento

Garaje. deberán contar con, al menos, una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

Usos prohibidos

Todos los demás: industrial, agropecuario, comercial, establecimientos públicos, etc.

Usos existentes

Estarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente.

CAPITULO 11**ORDENANZA OR-11 INDUSTRIAL****6.11.1. Delimitación**

Se sitúa esta zona en el Sur de la Avda. de la Constitución, donde ya existen varios asentamientos productivos, tanto al Este como al Oeste.

6.11.2. Clasificación

Se establecen tres grados, el primero para tipología de nave adosada, el segundo para nave exenta y el tercero, de tamaño intermedio para naves pareadas o adosadas.

En cualquiera de los tres grados, en parcelas de tamaño superior a 2.000m², podrán crearse mini polígonos de industria nido, siempre que cuente con acceso único, se redacte el correspondiente Estudio de Detalle, y cada "parcela nido" tenga como mínimo 200 m². Las condiciones de aplicación a estas "parcelas nido", en lo que se refiere a alineación, ocupación, edificabilidad y altura, serán las del grado 1º.

Se entiende por industrias nido, aquellas de pequeño tamaño que se desarrollan dentro de una parcela común de mayor tamaño, que tienen mancomunados una serie de servicios y agrupan otra serie de prestaciones y sistemas. (Aparcamientos, abastecimientos diversos, residuos, etc.).

6.11.3. Condiciones de parcela

Agregaciones y segregaciones de parcelas

Se permite la agregación y segregación de parcelas que tengan usos homogéneos según lo establecido en la zona de ordenanzas. La parcela resultante de la agregación o segregación de parcelas deberá cumplir en todo caso con las condiciones particulares de la zona a que pertenezca, y en ningún caso se permitirán segregaciones que den lugar a parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima en la ordenanza particular correspondiente.

Parcela mínima

Grado 1º. La parcela mínima tendrá una superficie de 250 m².

Grado 2º. La parcela mínima tendrá una superficie de 2.500 m².

Grado 3º. La parcela mínima tendrá una superficie de 500 m².

Frente mínimo de parcela

Grado 1º. El frente mínimo será de 10 m.

Grado 2º. El frente mínimo será de 30 m.

Grado 3º. El frente mínimo será de 15 m.

Frente máximo

Grado 1º. El frente máximo será de 20 m.

Grado 2º. El frente máximo no se establece.

- Grado 3º. El frente máximo será de 30 m.
Fondo mínimo de parcela
Grado 1º. El fondo mínimo de parcela será de 20 m.
Grado 2º. El fondo mínimo de parcela será de 50 m.
Grado 3º. El fondo mínimo de parcela será de 25 m.
Forma de la parcela
Grado 1º. La forma será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.
Grado 2º. La forma será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 30 m de diámetro.
Grado 3º. La forma será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro.

6.11.4. Condiciones de Ocupación de Parcela

La ocupación máxima de la parcela por la edificación es la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

Alineación

En las alineaciones de la edificación marcadas en el Plano de Alineaciones de la Edificación como de carácter obligatorio, la edificación ha de situar su fachada en el plano ortogonal a dichas alineaciones.

Grado 1º. La edificación podrá ser adosada por uno o los dos linderos laterales.

Grado 2º. La edificación deberá ser exenta.

Grado 3º. La edificación podrá ser adosada por uno o los dos linderos laterales.

Retranqueos

No se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo, en cada uno de los linderos de la parcela, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas.

Grado 1º. A lindero frontal el retranqueo será como mínimo de 5,00 m o nulo, siempre que exista en la vía un espacio de 5,00 m que no incida en los carriles de circulación rodada.

Las parcelas del polígono La Colmena existentes, señaladas con un (*) en el plano de ordenanzas, podrán alinearse al vial de acceso, sin necesidad de cumplir con el retranqueo frontal obligatorio.

A linderos laterales, dado que son naves adosadas, no existirá retranqueo, salvo en las parcelas que incida la aplicación de la limitación de la continuidad de la edificación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de 4,50 m, excepto en el caso de que lindara con un espacio público.

A lindero posterior será como mínimo de 4,50 m.

Grado 2º. A lindero frontal será como mínimo de 10 m.

A linderos laterales y posterior será de 6m como mínimo.

Grado 3º. A lindero frontal el retranqueo será como mínimo de 5,00 m o nulo, siempre que exista en la vía un espacio de 5,00 m que no incida en los carriles de circulación rodada.

A linderos laterales, en las naves adosadas, no existirá retranqueo, salvo en las parcelas que incida la aplicación de la limitación de la continuidad de la edificación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de 5 m, excepto en el caso de que lindara con un espacio público. En naves pareadas, en el lateral no adosado, el retranqueo será de al menos 7m.

A lindero posterior será como mínimo de 6 m.

Ocupación de parcela

Grado 1º. La ocupación máxima de la parcela neta será del 65%.

Grado 2º. La ocupación máxima de la parcela neta será del 40%.

Grado 3º. La ocupación máxima de la parcela neta será del 55%.

6.11.5. Condiciones de la Edificación

Dimensiones de la edificación

Altura máxima

La altura de la edificación se entiende como el resultado obtenido de medir la diferencia de cotas existentes entre la cornisa de la cubierta del edificio y la rasante del terreno, situada en el punto medio de la alineación exterior de parcela. Para longitudes superiores a 60 m, se verificará para tramos de 30 m.

Grado 1º. La altura máxima de coronación será de 9 m.

Grado 2º. La altura máxima de coronación será de 12 m.

Grado 3º. La altura máxima de coronación será de 9 m.

Estas alturas solo podrán superarse por elementos singulares propios del proceso productivo

Número de plantas para todos los grados. El máximo permitido será de dos plantas, si bien el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

Altura libre de planta

La altura mínima libre de obstáculos en zonas de producción será de 4,50m, y en las áreas no productivas; oficinas, servicios, comedores, etc. será de 3,50 m.

Fondo edificable

No se establece.

Edificabilidad

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno destinado para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

Naves pareadas, naves adosadas e industria aislada se permite una planta bajo rasante.

Comercial y terciario Industrial, se permiten dos plantas bajo rasante.

En los restantes casos, equipamiento social y deportivo, se permite una planta bajo rasante.

Los espacios de la edificación bajo cubierta que superen los 1,80 m. de altura libres de obstáculos, y no estén dedicadas a instalaciones de la edificación, contabilizarán en la edificabilidad total de la parcela.

Grado 1º. La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

Grado 2º. La edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

Grado 3º. La edificabilidad máxima será de 0,70 m²/m² sobre superficie neta de parcela.

No computan como edificabilidad aquellos elementos, como pasarelas, escaleras, etc. que no superen 1,50 m de ancho. Todos los demás se considerarán como superficie edificada.

Voladizos

Se permiten voladizos siempre y cuando no superen 1 m de longitud, no rebasen los linderos de la parcela y respeten los retranqueos establecidos.

6.11.6. Condiciones Estéticas

No se imponen condiciones diferentes de las que emanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva. Se recomienda utilizar materiales habituales en la zona.

Se prohíbe expresamente dejar vistos materiales no previstos para tal fin, como el fibrocemento, el bloque de hormigón y similares, pues si bien se trata de edificación industrial, no por ello debe tener una dignidad estética inferior a la edificación de su entorno, que no lo olvidemos es el propio pueblo.

Además, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones particularizadas:

Diferencia de alturas entre edificios medianeros

En las edificaciones adosadas que compartan medianería no podrán superarse los 2 m. de diferencia entre alturas en la vertical medianera.

Tendidos eléctricos y telefónicos

Tendidos aéreos: Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria del polígono, debiendo ser enterrados.

Instalaciones interiores: Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

Calidad constructiva de las edificaciones

Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc. En los casos no especificados se entiende como norma, el buen hacer en construcción.

Rótulos y señalizaciones

Señalización general: Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona. Debe ser secuencial de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

Accesos: En cada acceso se situará un plano callejero con el directorio y la localización de las empresas.

Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.

Localización: Compuesta por los rótulos de identificación de cada calle, situados en los cruces y la numeración de cada parcela, situada en el acceso a la misma.

Rótulos de señalización de empresas: En los que se especifique la razón social de la empresa y/o logotipo, estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y edificación.

Cerramientos de parcela

Cerramiento a linderos exteriores: se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Se permite, cuando se estime necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 2,50 m de altura total, con una base maciza máxima de 0,80 m de alto siendo el resto permeable visualmente.

Cerramiento a linderos laterales y traseros: Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 2,50 m. de altura total.

Ajardinamiento de parcela

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o resistentes, de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza. En ellas se expresan los requisitos mínimos que han de cumplir con respecto a dos conceptos:

Arbolado, señalando el número mínimo de árboles a plantar en la parcela libre de edificación.

Buffer verde, señala el área en torno a los linderos que obligatoriamente debe estar ajardinado, de manera que cumpla las funciones de barrera de amortiguación y protección, contribuyendo a la calidad ambiental del entorno.

Frente continuo edificado

No se permiten edificaciones sin solución de continuidad mayores de 80 m. en todo el ámbito de aplicación de las ordenanzas, salvo en el caso de que se requiera una mayor dimensión por necesidad del proceso industrial.

Conservación de las construcciones

Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas; así como, cada dos años, renovar la pintura de aquellos elementos que están acabados con dicho tratamiento.

6.11.7. Usos

Con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia de las Normas Subsidiarias, es necesario establecer las siguientes limitaciones de los usos propuestos.

Dentro del uso industrial quedan excluidas del ámbito de la actuación las siguientes:

Las industrias peligrosas y/o nocivas.

Las industrias de almacenamiento de residuos, sin que efectúen el procesamiento industrial de los mismos.

Vivienda de cualquier modalidad.

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del polígono, tanto a nivel estatal como autonómico y municipal.

Uso Característico

El uso característico es el productivo.

Otros Usos compatibles

Terciario

Comercial. Se permite la venta al público, exclusivamente de los artículos de producción propia, en una superficie que no será superior a 40 m². Dicha superficie se encontrará dentro del edificio principal, en planta baja y contará con acceso propio e independiente desde el exterior. Su superficie computa a todos los efectos.

El uso comercial se permite en el polígono industrial existente, al oeste del núcleo, solamente en el área señalada en plano, siempre que sea en edificio exclusivo, con los condicionantes de la ordenanza comercial.

Oficinas. Se permiten oficinas vinculadas a la actividad productiva de la parcela, que no superen el 25% de la edificabilidad total permitida.

Hoteles y residencias. No se permiten.

Establecimientos públicos. Se autorizan comedores y cantinas al servicio exclusivo de la propia industria. Se permiten restaurantes en edificio completo en primer grado al servicio del polígono.

Equipamiento

Social y Cultural Asociativo. Se permiten en el primer grado en edificio completo.

Usos complementarios

Ajardinamiento

Grado 1º. Deberá contar con un árbol por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Grado 2º. Deberá contar con un árbol por cada 80 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Grado 3º. Deberá contar con un árbol por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Aparcamiento

Grado 1º. Contarán con una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 200 m² construidos o fracción.

Se reservará un espacio en el frente de la parcela, de al menos 5 m de ancho para paso y estancia de camiones, y operaciones de carga y descarga.

Grado 2º. Contarán con una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 75 m² construidos o fracción.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán íntegramente en el interior de las parcelas, para ello se reservará en su interior espacio suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2.000 m² construidos o fracción.

Grado 3º. Contarán con una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 150 m² construidos o fracción.

Se reservará un espacio en el frente de la parcela, de al menos 5 m de ancho para paso y estancia de camiones, y operaciones de carga y descarga.

Prohibidos

Los no citados expresamente.

Existentes

Estarán a lo especificado en el artículo correspondiente.

Usos permitidos y prohibidos en los espacios de retranqueo

GRADO 1º.

A alineación exterior

U. PERMITIDOS

Ajardinamiento

Aparcamiento

Paso de vehículos

Carga-descarga

Instalaciones auxiliares

U. NO PERMITIDOS

Depósito de residuos no controlados

Obstaculización del paso de vehículos

Construcciones auxiliares

Almacenamiento

A linderos laterales (si es de aplicación)

U. PERMITIDOS

Ajardinamiento

Aparcamiento

Paso de vehículos

Carga-descarga

Instalaciones

U. NO PERMITIDOS

Depósito de residuos no controlados

Obstaculización del paso de vehículos

Construcciones auxiliares

Almacenamiento

A linderos traseros

U. PERMITIDOS

Ajardinamiento

Aparcamiento

caso de existir

Paso de vehículos

Carga-descarga

Instalaciones auxiliares

Almacenamiento

U. NO PERMITIDOS

Depósito de residuos no controlados

Obstaculización del paso de vehículos, en

Construcciones auxiliares

GRADO 2º.

A alineación exterior

U. PERMITIDOS

Ajardinamiento

Aparcamiento

Carga-descarga

Paso vehículos

Obstaculización del paso de vehículos

U. NO PERMITIDOS

Almacenamiento

Instalaciones auxiliares

Construcciones auxiliares

Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y traseros

U. PERMITIDOS

Ajardinamiento

Aparcamiento

caso de existir

Paso de vehículos

Carga-descarga

Instalaciones auxiliares

Almacenamiento

Construcciones auxiliares,
contabilizando edificabilidad.

U. NO PERMITIDOS

Depósito de residuos no controlados

Obstaculización del paso de vehículos, en

GRADO 3º.

	A alineación exterior	
U. PERMITIDOS		U. NO PERMITIDOS
Ajardinamiento		Depósito de residuos no controlados
Aparcamiento		Obstaculización del paso de vehículos
Paso de vehículos		Construcciones auxiliares
Carga-descarga		Almacenamiento
Instalaciones auxiliares		
	A lindero lateral (pareadas) (si es de aplicación)	
U. PERMITIDOS		U. NO PERMITIDOS
Ajardinamiento		Depósito de residuos no controlados
Aparcamiento		Obstaculización del paso de vehículos
Paso de vehículos		Construcciones auxiliares
Carga-descarga		Almacenamiento
Instalaciones		
	A lindero trasero	
U. PERMITIDOS		U. NO PERMITIDOS
Ajardinamiento		Depósito de residuos no controlados
Aparcamiento		Obstaculización del paso de vehículos, en
caso de existir		
Paso de vehículos		Construcciones auxiliares
Carga-descarga		
Instalaciones auxiliares		
Almacenamiento		

6.11.8. Protección contra incendios
Normativa de incendios

Es de obligado cumplimiento la NBE CPI 96 así como la normativa vigente de protección de incendios dictada por los distintos organismos competentes sobre la materia en los distintos ámbitos: estatal, autonómico y municipal.

Normativa complementaria

Los locales de servicios tales como cuartos en que se almacenan materiales inflamables, cuarto de calderas, cuarto de transformadores, etc., constituirán sectores cortafuego. Las características RF de los elementos de separación estarán en función de su peligrosidad.

Los locales en los que se realicen operaciones que comporten un especial riesgo de incendio y explosión constituirán sectores cortafuego independientes.

Cuando el riesgo principal sea de explosión, al menos una de las paredes del local será exterior. Dicha pared estará diseñada y compuesta por materiales que no constituyan riesgo en caso de explosión.

Los conductos de los sistemas de instalaciones, los de evacuación de gases y residuos del proceso productivo estarán contruidos con material incombustible y tendrán características RF 60 como mínimo. En estos conductos cuando transporten materiales inflamables se tomarán las medidas necesarias para evitar la formación de chispas.

Cuando existan forjados en la edificación, tanto éstos como sus uniones a fachada deberán estar diseñados y contruidos de modo que cumplan las condiciones de EF y RF adecuadas a la peligrosidad de la industria.

Los conductos de evacuación de humos de calefacción estarán contruidos con materiales incombustibles y tendrán características RF 120 como mínimo.

Para que un elemento de construcción pueda ser considerado como estable o resistente al fuego durante un periodo de tiempo determinado debe:

- 1) Estar homologado como tal por un laboratorio oficial.
- 2) Estar íntegramente efectuado con arreglo a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE IPF 1974 o cualquiera otra legislación relacionada con el tema.

Altura de acceso a naves

La altura mínima libre de obstáculos, de las puertas de nave para paso de vehículos será de 4,00 m.

Longitud máxima de los cuerpos de edificación

El frente máximo edificado sin solución de continuidad será de 80 m. En los casos que excepcionalmente, por necesidades del proceso de producción sea preciso superar esta dimensión se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m., de forma que en caso de emergencia garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.

6.11.9. Condiciones higiénicas

Residuos sólidos recogida de basura

Vertidos: Queda prohibido el vertido indiscriminado de cualquier tipo de residuos, desperdicios y escombros en los espacios libres de las parcelas, así como en cualquier lugar del espacio público del polígono que no esté señalizado para este fin.

Contenedores: deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada una. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad y se atenderán a las directrices marcadas en el PCARI, estando correctamente etiquetados (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.

Contenedores de residuos industriales inertes.

Contenedores de residuos industriales especiales.

Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

Contaminación atmosférica

Con respecto a las concentraciones admisibles de contaminantes y los niveles máximos de emisión tolerados se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico (BOE 96 de 22 de abril de 1975) que establece como límites generales los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm	4.300
CO	ppm	500
NO (NO ₂)	ppm	300
F total	mg/Nm ³	250
Cl	mg/Nm ³	230
HCl	mg/Nm ³	460
H ₂ S	mg/Nm ³	10

Materiales de conductos de evacuación: Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidas con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Diseño de conductos de evacuación: Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en la presente ordenanza.

Revisión instalaciones industriales: será obligatorio la revisión anual como mínimo del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

Pretratamiento de descargas: En todos los casos que sea necesario y especialmente en incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de poscombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

Muestras: Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que establece en Anexo al reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Cálculo de la altura de las chimeneas: Para la altura de cálculo de chimeneas se estará a lo dispuesto en el Anexo II de la Orden 24/477 publicada en BOE número 290 de 3 de diciembre de 1976.

Aguas residuales

Prohibición de descarga: Ninguna persona descargará o hará descargar cualquiera de las siguientes aguas o residuos, a colectores públicos.

Cualquier tipo de sustancia inflamable o explosivas, sean líquidas, sólidas o gaseosas.

Aguas que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad, sean solos o con interacción con otros residuos, como para interferir o dañar cualquier proceso de tratamiento de aguas residuales, o constituyan un peligro para los seres vivos.

Aguas o residuos de pH<5,5 o que tengan cualquier otra propiedad corrosiva capaz de dañar o atacar a las estructuras, equipo, personal de las instalaciones del alcantarillado y/o tratamiento.

Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que sean capaces de producir obstrucciones al flujo en colectores, y otras interferencias al buen funcionamiento de las instalaciones de aguas residuales.

Limitación de descargas: Las sustancias, materiales, aguas o residuos, que se describen a continuación, deberán limitarse en cuanto a sus descargas a redes municipales.

Los límites que no deberán superarse son los siguientes:

Temperatura en el agua residual, superior a 50º C.

Aguas residuales que contengan más de 25 mg/l. de petróleo, aceites de corte no biodegradable, o productos de origen aceite mineral.

Aguas residuales industriales que contengan aceites o grasas flotantes.

Aguas o residuos que contengan sustancias que por el proceso de la estación depuradora no sea posible su tratamiento o reducción.

Aguas o residuos que, por interacción con otros vertidos en la red de alcantarillado, produzca alguna de las situaciones de los apartados anteriores.

Pretratamiento de descargas: Se utilizarán separadores de aceite y desarenadores en aquellos casos en que las aguas residuales tengan cantidades excesivas de grasas flotantes, residuos inflamables, arena u otros materiales perjudiciales.

Accesibilidad de la estructura: Los residuos industriales que se vierten a un colector de la red general deberán contar con una estructura registrable adecuada, con los medidores e instrumentos necesarios para facilitar la observación, muestreo y análisis de los residuos.

Almacenamiento de residuos: Aquellos residuos que por su naturaleza no sean susceptibles de vertido una vez tratados, en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, convenientemente etiquetados, estableciéndose los siguientes tipos:

Contenedores de residuos industriales especiales sólidos líquidos.

Contenedores de residuos industriales especiales líquidos.

Ruidos

Niveles sonoros: Los niveles sonoros máximos admisibles serán los siguientes:

Nivel sonoro en la zona exterior del edificio dB (A)

Zona	Día	Noche
1. EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL	70	70
2. INDUSTRIA CON RESTRICCIONES (ZONAS COLINDANTES AL TERRITORIO URBANO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO SOCIAL).	60	55

Molestias por ruido prohibidas:

Megafonía: Utilizar altavoces o dispositivos similares si el sonido originado produce una perturbación por ruido superior a los niveles marcados.

Explosivos: La utilización o detonación de explosivos o similares, que puedan originar sonidos que produzcan perturbaciones por ruido superiores a los niveles recomendables.

Señales acústicas: El hacer sonar desde cualquier lugar señales acústicas que no sean de emergencia. En estos casos queda prohibido el hacer funcionar de modo intencionado en el exterior, cualquier sistema de alarma, exceptuándose las situaciones de emergencia o comprobaciones.

CAPITULO 12

ORDENANZA OR-12 DE ÁREAS EXISTENTES.

6.12.1.- Delimitación

Esta Ordenanza regula algunas actuaciones de reciente ejecución y otras que están consolidadas y que se derivan de las anteriores NNSS, presentando características que no permiten englobarlas en las actuales ordenanzas.

6.12.2.- Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria es diversa atendiendo a cada una de las áreas que configuran la ordenación. No se establece clasificación.

6.12.03.- Régimen de los ámbitos

1º. "Erren de las Monjas". Antigua U.A. n.º 11.

Figura de desarrollo: Estudio de Detalle.

Se mantienen las condiciones reflejadas en su documento de planeamiento, E.D., que se resumen a continuación.

Parcela mínima: 150 m²

Ocupación máxima: 66%

Edificabilidad: 1,32 m²/m²

Altura edificación: 2 plantas

Uso característico: Residencial

Usos permitidos: Comercial y terciario. (Máximo 5% de la superficie edificable)

2º. "Camino del Olivar". Antigua U.A. n.º 7.

Figura de desarrollo: Estudio de Detalle.

Se mantienen las condiciones reflejadas en su documento de planeamiento, E.D., que se resumen a continuación.

Ocupación máxima: 40%

Edificabilidad: 0,50 m²/m²

Altura edificación: 4 plantas

Uso característico: Residencial. Vivienda social de Protección Oficial.

3º. La Encinilla. Antigua U.A. n.º 6

Tipología: Vivienda unifamiliar en hilera. Parcela mínima 200m²

Ocupación máxima: 40%

Edificabilidad: 0,40 m²/m²

Altura edificación: 11 plantas

4º. El Garbanzal. Antigua U.E. 13

Parcela mínima 250 m²

Ocupación máxima: 40%

Edificabilidad: 0,50 m²/m²

Altura edificación: 11 plantas

6.12.04.- Régimen de la edificación

Se permiten todo tipo de obras de reparación, mantenimiento, rehabilitación, acondicionamiento, reestructuración, etc., salvo aquellas que supongan el incremento de ocupación o volumen edificado.

CAPITULO 13

ORDENANZA OR-13 EQUIPAMIENTOS

6.13.01.- Delimitación

Comprende esta ordenanza las áreas señaladas en los planos de calificación como Equipamientos. Aquellos equipamientos que se instalen en edificio de uso global distinto al amparo del régimen de compatibilidad de usos de las diferentes ordenanzas deberán regirse por la propia ordenanza en la que se engloban.

Igualmente, aquellos equipamientos que no ocupen una manzana completa podrán optar por la aplicación de esta ordenanza o por aquella de la zona en que se englobe.

6.13.02.- Clasificación

No se establece una clasificación, pero si se diferencia, a efectos de edificabilidad el equipamiento deportivo; al aire libre o en pabellón cubierto.

6.13.03.- Condiciones de parcela

No se establecen condiciones para las parcelas, que serán las existentes, siempre y cuando cumplan las normativas sectoriales de cada una de las actividades, de rango estatal, autonómico y municipal, especialmente las de seguridad.

En cualquier caso, el tamaño mínimo de la parcela será el señalado en la ordenanza dentro de la que se englobe la misma.

6.13.04.- Condiciones de ocupación de Parcela

La ocupación de las parcelas por la edificación no será superior al 25%, excepto en los equipamientos deportivos, que será del 10% en caso de deportivo al aire libre y del 75% en caso de pabellón cubierto. Las salas de espectáculos se asimilarán a este último.

La edificación deberá retranquearse de los linderos laterales y trasero al menos 5 m., al lindero frontal el retranqueo podrá ser nulo o de existir será de al menos 7 m.

6.13.05.- Condiciones de la edificación

Las condiciones de la edificación se definen según los criterios geométricos que se establecen en este capítulo.

La altura máxima será de dos plantas y bajocubierta. La cornisa no sobrepasará una altura de 7,50 metros y la coronación 11m. En las zonas deportivas al aire libre la altura será de una sola planta y

cornisa a 3 m. de altura. En equipamientos existentes, con altura de tres plantas, las ampliaciones podrán tener igual altura, respetando el resto de las condiciones de esta ordenanza.

Se permite una planta sótano o semisótano que no sobrepase la proyección vertical de la edificación. La altura libre de planta será como mínimo 2,80 metros.

Aquellos equipamientos ya consolidados, podrán incrementar su edificación hasta alcanzar la permitida por esta ordenanza. En caso de tener agotada su edificabilidad, podrán en caso necesario, previa solicitud justificada e informe favorable de los servicios técnicos municipales, aumentar su edificabilidad en un 10% sobre la resultante de aplicar esta ordenanza.

6.13.06.- Condiciones Estéticas

No se establece ninguna específica, aunque se recomienda la utilización de materiales adecuados al entorno, no permitiéndose cubiertas de fibrocemento visto, ni materiales no previstos para quedar a la vista.

Los cerramientos de parcela a viario o espacio público, no tendrán una altura superior a dos metros. En los cerramientos interiores, la altura podrá ser de 2,50 m. deberán cumplir el resto de las condiciones estéticas y sobre materiales de aplicación.

6.13.07.- Usos

Uso característico

El uso característico es el de equipamiento en todas sus acepciones; educativo, deportivo, sanitario, asistencial, social, asociativo, cultural, etc.

Usos permitidos

Se permite una vivienda para guarda o personal de mantenimiento, siempre que esté justificado, y no sobrepase 150 m², que computarán a todos los efectos.

Usos complementarios

El de aparcamiento de vehículos. deberán contar en su interior con al menos una plaza por cada tres puestos de trabajo y en el deportivo además con una plaza de aparcamiento por cada cinco plazas de aforo.

Usos prohibidos

Todos los no permitidos expresamente.

CAPITULO 14

ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

6.14.1. Delimitación y clasificación

Esta ordenanza regula los suelos destinados al sistema general de espacios libres y zonas verdes. En los espacios libres aparecen varios tipos según los usos predominantes propuestos: para aparcamiento arbolado, paso peatonal, senda, o deportivo, señalados en los planos correspondientes.

6.14.2. Usos compatibles

Podrán disponer de instalaciones provisionales deportivas, recreativas, culturales, de ocio, equipamientos, admitiéndose una edificación que ocupe un 1% como máximo de la superficie de la zona verde o espacio libre; con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de 4,50 metros medidos a partir de la rasante del terreno. Los retranqueos mínimos a cualquier linderos serán de al menos 4,00 metros.

6.14.3. Condiciones de diseño.

Todos los espacios se plantarán con especies autóctonas. Los acabados superficiales serán en gran parte permeables, con bajas escurrientías. La selección de especies se hará para evitar un alto coste de mantenimiento.

ORDENANZA 15. SERVICIOS URBANOS

6.15.1. Delimitación

Se engloban todos los elementos de mobiliario urbano y elementos provisionales, quioscos (prensa, flores, helados, etc.), buzones de correos, y todos los elementos puntuales que completan los servicios mínimos de la localidad. Su superficie será inferior a 15,00 m² y su altura máxima 3,00 metros.

6.15.2. Condiciones particulares

Todos los elementos tendrán un diseño acorde con las condiciones ambientales del emplazamiento, especialmente si corresponde a las zonas del casco.

RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCIÓN DENTRO CASCO				
NOMBRE SUPERFICIE	TIPOLOGÍA N.º MAX VIVIEN M2 CONSTRUIDO	CESIÓN VIARIO PRINCIPAL Y SECUN. MÍNIMA	CESIÓN ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO MÍNIMAS	DENSIDAD BRUTA VIV/Ha
UE 1 a TRAVESIA SAN CARLOS 2.854 M2	12,00 fondo frente calle 35 m III plantas. y plaza 10 viviendas aproximadamente	Apertura de calle hacia la Plaza del Mercado 180 m2	Parking interno de uso público para área comercial, 1.750. Dotacional 350 2.100 m2	35 casco VIV/Ha
UE 1 b CALLE ALMENAS 1.332 M2	Según la ordenanza 2ª II plantas. 8 viviendas aproximadamente	Apertura calle Almenas, 6,00 240 m2	0 m2	60 viv/Ha casco
UE 2 DOCTOR ROMERO 2.650 M2	Según ordenanza 4 viviendas aproximadamente	160 metros paso peatonal 160 m2	Zona verde de 180 180 m2	15 VIV/Ha casco
UE 3 a LANCHAS DEL PINO I 1.455 M2	casco, 12,00 fondo y II con alineación a vial 12 viviendas aproximadamente	Ampliación travesía Gral. Martínez. Benito, 8,00 m 100 m2	Cesión suelo equipamiento y zona verde 240 m2	70 VIV/Ha casco
UE 3 b LANCHAS DEL PINO II 4.250 M2	según ordenanza zonal. OR 2ª 30 viviendas aproximadamente	Apertura calle Boteros 8,00 metros + C. Lancha 250 Total 1.050 m2	Cesión suelo equipamiento, y zona verde 380 m2	73 viv /Ha casco
UE 4a TENERIAS I 4.824 M2	OR 2, Avda. Madrid y 16 viv HIL.	calle norte 720 + 500 = 1.352 1.352 m2	zona verde 500 uso parking arbolado 500 m2	casco 68,0 viv/Ha
UE 4b TENERIAS II 5.810 M2	33 viviendas m2 cons	425 m2	Zona paso del colector, uso parking 1.094 m2	casco 61 viv/Ha
UE 5 SUR PLAZA DE TOROS 20.680 M2	HIL., B = 20 viv HIL., C = 30 viv 50 viv 10.000 m2 cons	850 + 1.600 + 562= 3.012 m2	Espacio libre de uso público, Parking arbolado junto Plaza Toros 1.625 m2	25,0 viv/Ha

UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL ESTE				
NOMBRE SUPERFICIE	TIPOLOGÍA N.º MAX. VIVIEN M2 CONSTRUIDOS	CESIÓN VIARIO PRINCIPAL Y SECUN. MÍNIMA	CESIÓN ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO MÍNIMAS	DENSIDAD BRUTA VIV/Ha
UE 12 SANTA ISABEL SUR 24.075 M2	HILERA, p única B. 62 viv 12.400 m2 cons	8.590 m2	No existen por el alto porcentaje de viario 0 m2	25,0 VIV/Ha
UE 13 SANTA ISABEL CENTRO 20.105 M2	PAREADAS, 36 HILERA, p única B= 6 viv 42 viv 9.300 m2 cons	calles de 10,00 y 8 metros 1300 + 1300 + 1100 + 400 + 420 4.520 m2	zona verde cesión o espacio libre de uso público 1.630 m2	21 VIV/Ha
UE 14 SANTA ISABEL NORTE 25.240 M2	HILERA, p única, B 66 viv 13.200 m2 cons	3240 + 425 + 900 + 1230 GLORIETA + 2000 - 110 7.685 m2	junto glorieta Suelo equipamiento 20 x 45 900 m2	26,0 VIV/Ha
UE 15 LANCHAS DEL PINO II 4.674 M2	PAREADAS, P 8 viv 1.800 m2 cons	Calle superior 111; lateral 531; inferior 775 1.418 m2	paso peatonal espacio libre uso público 512 m2	14 viv/Ha
UE 16 EL ROSARIO SUR 23.900 m2	ORD. CASCO, crujía 12,00 metros II., HILERA 36 casco + 36 viv hil 13.000 m2 cons	980 + 1200+ 600 + 900 + 500 + 2000 + 425 6.605 m2	zonas verdes 1.160 m2 deportivo = 843 equip. 890 + verde 367 3.260 m2	40,0 VIV/Ha
UE 17 EL ROSARIO CENTRO 19.440 M2	Casco 12,00 m fondo y III, 14 viv HILERA, p única B= 20 viv HILERA, C = 14 48 viv 9.600 m2 cons	150x24 = 3600 10x120=1200 10x20=200 90x5=450 5.450 m2	zona verde cesión 750 + 600 = 1.350 equipamiento 30x40= 1.200 2.550 m2	24,7 VIV/Ha
UE 18 EL ROSARIO NORTE 17.506 M2	HILERA, p única, norte B = 12 sur B = 28 viv 42 viv 8.400 m2 cons	24x185=4440 14x70=980 90x5=450 glorieta 1356 7.226 m2	sin cesión 0 m2	24,0 VIV/Ha

UNIDADES DE EJECUCIÓN NORTE				
NOMBRE SUPERFICIE	TIPOLOGÍA N.º MAX VIVIEN M2 CONSTRUID	CESIÓN VIARIO PRIN-CIPAL Y SECUN.MINIMA	CESION ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO MINIMAS	DENSIDAD BRUTA VIV/Ha
UE 19 ERMITA DEL SANTO CRISTO 5.900 M2	PAREADA, 12 12 viv 2.700 m2 cons	10 x 80 800 m2	junto ermita y paso norte de tubería 288 m2	20 VIV/Ha
UE 20 NORTE LA SOLANILLA I 8.400 M2	PAREADA, P = 18 viv 4.050 m2 cons	calle 10,00 m 1.650 m2	COOPERACIÓN AYTO. 20 x 50 = 1000 1000 m2	21,0 VIV/Ha
UE 21 NORTE LA SOLANILLA II 13.900 m2	PAREADA, P= 26 VIV 5.850 M2 CONS	calle interior, ampl. camino rural 2.330 m2	COOPERACIÓN AYTO. 15x60 + 10x33 1.200	20 VIV/Ha
UE 22 EL CHORRILLO ESTE 11.530 m2	PAREADA 22 viv 4950 m2 const.	prolongación calle Chile 1.960	verde 240 + suelo equi. 800 1.040	19 viv /Ha
UE 23 EL CHORRILLO N. 12.875 m2	PAREADA 24 viv 5.850 m2	 2.880	zona verde 1.400 + equip.1.040 2.440	20 viv/Ha
UE 24 EL CHORRILLO OESTE 15.280	PAREADA 30 viv 6.750 m2	4.240	verde 240 + suelo equip.1.296 1.496 m2	19,7 viv/Ha
UE 25 DOTACIONAL 6.800 M2	EQUIPAMIENTO AIRE LIBRE Oc=20% Ed=0,20 1.360 m2 const	calle norte 8 x 90 = 720 m2 720 m2	Zonas verdes y espacio libre uso público junto carretera 1.000 m2	---
UE 26 CARRETERA AVILA 15.200 M2	HIL C, 29 viv USO hot., terciario suelo 1860 m2 oc= 50% edif= 1,00 II plantas 1860 7660 m2 cons	vial carretera arbolado con parking 3.600 m2 + 750 4.350	zonas verdes 10 x 128 = 2.680 parking arbolado 2.680	19 viv/ha + hotel
UE 27 SUR PLAZA TOROS OESTE 24.480 M2	PAREADAS, P, 38 viv+ hotel 38 viv + hotel 9.550 m2 cons	5.617 m2 ampliación vial Plaza Toros 5.617 m2	espacio libre uso público y paso colector 2.444 m2	15,8 viv/Ha
UE 28 CALLE HERREROS 1.740 M2	Naves industriales. OR 11.1	Conexión calle Herreros 440 m2	zona verde sur 175 m2	--
UE 29 CALLE SANTIAGO 4.700 M2	Edific. protegido + OR 2r,+ ampliación, II pl 4.395 m2 cons.	calle 6,00 m x 50 + 40 = 340 340 m2	placita = 500 500 m2	63 viv /Ha
UE 30 CALLE BOTEROS OESTE 6.360 M2	OR 2 casco al norte + hilera al sur 20 viv hilera	ampliación calle Boteros 4,00 metros x 125m = 500 500 m2	espacio libre uso público, parking y ampliación Avda. Madrid. 1000 m2	39 viv /Ha
UE 31 INDUSTRIAL CRTA. AVILA 20.520 M2	Industrial OR. 11.2	Completar infraestructuras viales a= 16,00 m 1.680 m2	Z. verde al norte 750 m2	--
UE 32 DUENA DE SAN MARTIN 16.715 M2	Vivienda aislada 19 viviendas	1660 + 720 + 200 2.580 m2	suelo para equipamiento + verde 750 2.430 m2	15 viv/Ha
UE 33 Av DE MADRID 2.712 M2	industrial	 720 m2	 0	industrial
UE 34 CASTILLO 16.384 M2	Usos hoteleros y hosteleros 3.113 M2	--	Urbanización y accesos, Teodoro Ardemans	--

UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 1a TRAVESÍA DE SAN CARLOS**6.12.1.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el área de casco transformado entre la calle principal de Corredera Alta y la circunvalación noroeste de la localidad. Su posición es central.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Comprende el área de interior del patio de manzana de considerables proporciones, más el solar que da frente a la calle Travesía de San Carlos. Su superficie es de 2.854 m².

6.12.1.2. Objetivo

Aprovechar el patio de manzana interior de grandes dimensiones para localizar un edificio residencial alineado al vial del norte. Además, localizar aparcamientos en superficie para descongestionar el área comercial contigua, y hacer un acceso directo con la Plaza del Mercado.

6.12.1.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE CASCOTRANSFORMADO OR-2ª de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.1.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y dotaciones totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

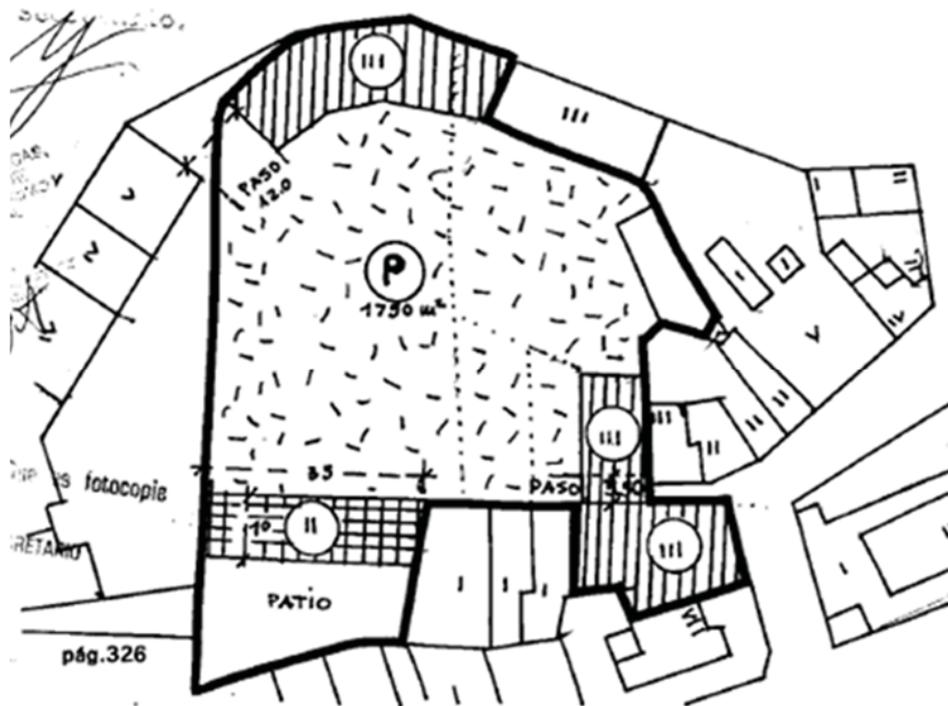
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.1.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: TRAVESÍA DE SAN CARLOS		N.º UE 1 a
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:		
Superficie BRUTA UNIDAD: M ² Parcelas Catastrales: Calificación del Suelo:	2.854,00 M ² 11916; 11908; 11915; 11911; 11910; 11912 SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
DETERMINACIONES VINCULANTES:		
Cesión Viario Principal: EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² : Cesión 10% Aprovechamiento: Uso: Tipología Edificatoria: Densidad: 35 viv / Ha	Calle hacia el mercado bajo edificación, paso 3,50 m mínimo. Equipamiento interno manzana 350,00 M ² suelo y parking 1.750. Total = 2.100 m ² 0,35 M ² / M ² SEGÚN EL APROVECHAMIENTO TOTAL RESULTANTE, OR 2 ^r USO RESIDENCIAL Y APARCAMIENTO EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS EN MANZANA de III plantas	
SISTEMA DE ACTUACIÓN ORDENANZA ZONAL REGULADORA	COMPENSACIÓN OR-2º	
DETERMINACIONES: Edificación al norte alineada a vial de tres plantas. Edificación configurando la plaza del mercado, de tres plantas, con un paso en su planta baja para acceder al aparcamiento interior de la parcela de 3,50 metros mínimo. Situación de un aparcamiento en superficie o subterráneo. Superficie de parking = 1.750 m ² localizado en el interior del patio manzana. Cesión de suelo para dotacional (usos almacén Ayuntamiento) de 350 m ² y II plantas en el interior patio manzana. Acceso norte, para el parking interior y el paso de coche de bomberos de 12,00 metros de ancho. Edificio en la Plaza del Mercado de III plantas, con resolución del impacto de la medianera colindante de VII plantas, con cubierta del 30% pendiente máxima y aprovechamiento del espacio bajo cubierta computando su edificabilidad.		
PLANO ESCALA 1:1000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.		



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 1b CALLE ALMENAS**6.12.1.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el área de casco transformado, junto al castillo. Su posición es central.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Comprende el área de interior del patio de manzana, con parcelas de grandes dimensiones que no pueden obtener aprovechamiento. Su superficie es de 1.332 m².

6.12.1.2. Objetivo

Aprovechar la parcelación de grandes dimensiones para dar salida a la actual calle Almenas. Además, facilitar la edificación de estas parcelas.

6.12.1.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE CASCO TRANSFORMADO OR-2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.1.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y dotaciones totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

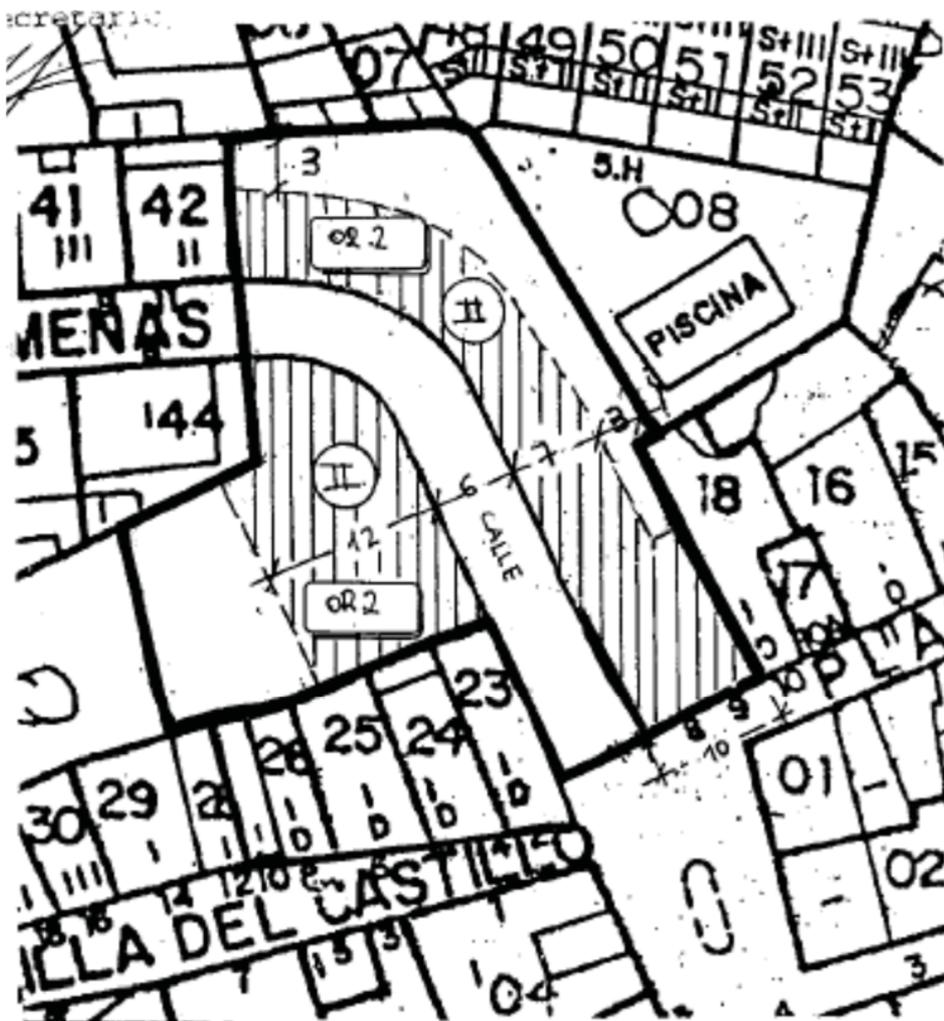
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.1.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: CALLE ALMENAS		N.º UE 1b	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	1.332,00 M ²	0,13 Ha	
Parcelas Catastrales:	139-19-20-21		
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	Salida calle Almenas 6 x 40 = 240		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,60 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SEGÚN EL APROVECHAMIENTO		
Uso:	TOTAL RESULTANTE con volumetría específica (8 viviendas aproximadamente)		
Tipología Edificatoria:	USO RESIDENCIAL		
Densidad = 60 viv / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-2º		
DETERMINACIONES: Edificación alineada al nuevo vial con fondo máximo establecido en la ordenanza y dos plantas de altura. Patio trasero de 3,00 metros mínimo. Número de plantas II, en todas las edificaciones.			
PLANO ESCALA 1:500. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 2 DOCTOR ROMERO**6.12.2.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el área de casco muy próxima a la Plaza Mayor. Su posición es central.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Comprende el área intersticial entre varias manzanas de morfologías variadas. Comprende además una canalización interna. Su superficie es de 2.650 m².

6.12.2.2. Objetivo

Recuperar la calle Colector para el tránsito peatonal, creando a su vez una pequeña área estancial arbolada en su interior. Apertura transversal de la manzana y conexión norte sur del parquecito de la calle Sotelo con estas nuevas áreas. Zona de protección de la conducción del colector.

6.12.2.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE CASCO TRANSFORMADO OR-2 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.2.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.2.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: DOCTOR ROMERO		N.º UE 2	
CONDICIONES GENERALES DEL AMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	2.650,00 M ²	0,265 Ha	
Parcelas Catastrales:	1492504		
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	Paso peatonal ampliando 4,00 metros a los		
Cesión zonas verdes:	2,00 existentes x 40 = 160,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	Junto al parque, ZONA VERDE de 5 x 36 = 180,00 M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,18 m2 /m2		
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Tipología Edificatoria:	4 VIVIENDAS		
Densidad = 15 viv / Ha	EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS EN MANZANA CERRADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA.	OR-2º		
DETERMINACIONES: Edificación de dos plantas localizada según el plano de detalle adjunto, de 10,00 metros de fondo. Localización de la zona verde al sur del parquecillo actual, y ampliación del viario interno para el tránsito peatonal hacia el norte. Derribo del añadido de I planta para permitir un fácil acceso a las calles peatonales interiores.			
PLANO ESCALA 1:1000. Grafiadas las determinaciones vinculantes e indicativas de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 3a LANCHA DEL PINO I**6.12.3.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el área de casco al este de la Plaza Mayor. Su posición es central.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Comprende el área libre entre varias manzanas entre las cuales es necesaria una nueva vía de comunicación. Su superficie es de 1.455 m².

6.12.3.2. Objetivo

Apertura de la calle de Boteros desde la calle del General Martínez Benito a la carretera de Madrid por el este, sorteando los afloramientos rocosos existentes. Oportunidad de localizar en la manzana una ampliación del centro de recursos turísticos o servicios hoteleros alternativos. Dotacional.

6.12.3.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE CASCO TRANSFORMADO OR-2 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.3.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y dotaciones totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

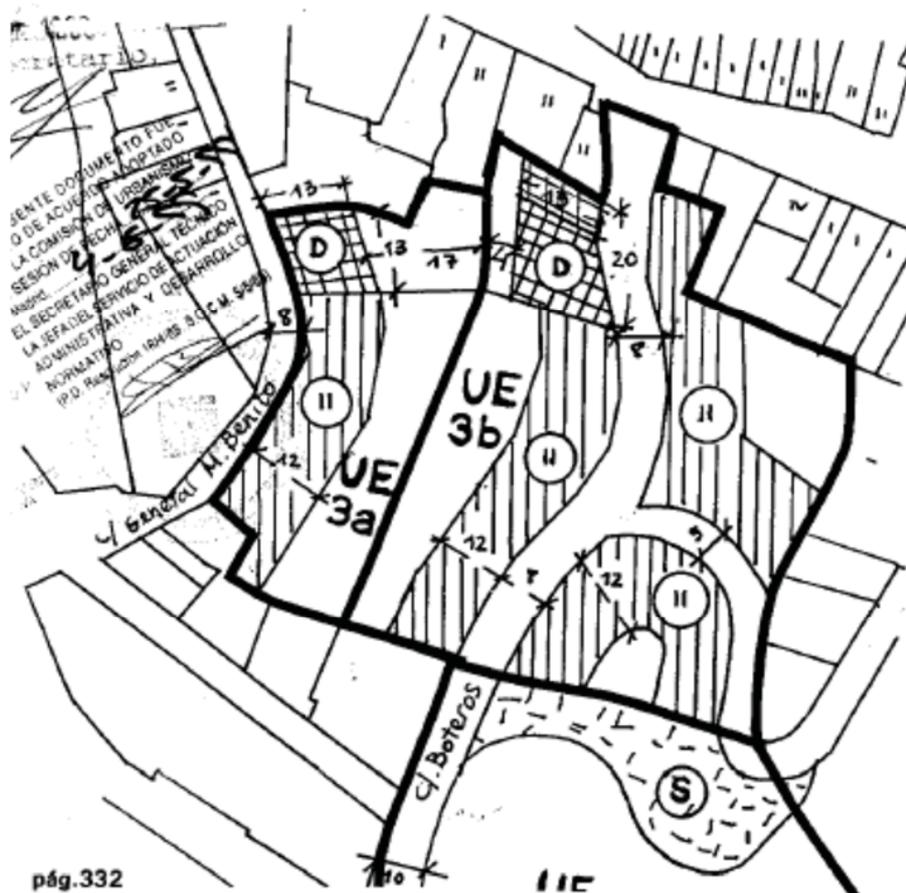
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.3.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: LANCHA DEL PINO I		N.º UE 3a
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:		
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	1.455 M ²	
Parcelas Catastrales:	17910- 07, 15, Y 1790303	
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
DETERMINACIONES VINCULANTES:		
Cesión Viario Principal:	Nueva alineación sección calle 8,00 = 100 M ²	
Cesión Zonas Verdes,	SUELO EQUIP. = 17x13= 240 M ²	
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,72 M ² / M ²	
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE	
N.º Máximo viviendas:	ORDENANZA DE CASCO	
tipología Edificatoria:	VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS EN MANZANA CERRADA (12 vivi aprox.)	
DENSIDAD 80 VIV / Ha:		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-2º	
DETERMINACIONES: Edificación en dos plantas más el bajo cubierta alineada a los viales exteriores y liberando el patio interior de la manzana, Comprobar el plano de alineaciones para ensanchar la actual Travesía. Localización de las cesiones obligatorias al norte de la Unidad, según el plano, para equipamiento dotacional, aprovechamiento según la ordenanza zonal. Cesión de suelo 240 m2. Edificabilidad equipamiento 338 m2 construidos. Anchura de los viales 8,00 m. en c/ Martínez Benito.		
PLANO ESCALA 1:1000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.		



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 3b LANCHA DEL PINO II**6.12.3.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el área de casco al este de la Plaza Mayor. Su posición es central.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Comprende el área libre entre varias manzanas entre las cuales es necesaria ampliar la calle actual. Su superficie es de 4.250 m².

6.12.3.2. Objetivo

Trazado de la calle Boteros, dirección norte-sur, sorteando los afloramientos rocosos del solar. Oportunidad de localizar en la manzana una ampliación del centro de recursos turísticos o servicios hoteleros alternativos en la cesión de suelo obligatoria.

6.12.3.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE CASCO TRANSFORMADO OR-2 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.3.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y dotaciones totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.3.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 4 a TENERÍAS I**6.12.4.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el suroeste del casco transformado de la población. Su posición es en la ampliación del casco.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Terminación del tejido urbano con la tipología dominante en el área. Su superficie es de 4.824 m².

6.12.4.2. Objetivo

Ordenar la manzana de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación, y ceder como zona verde el paso del colector.

6.12.4.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-6.1r de las Normas Subsidiarias y Ordenanza 2 en los solares frente a la Avda. de Madrid de tres plantas.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.4.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y parking totalmente urbanizadas

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

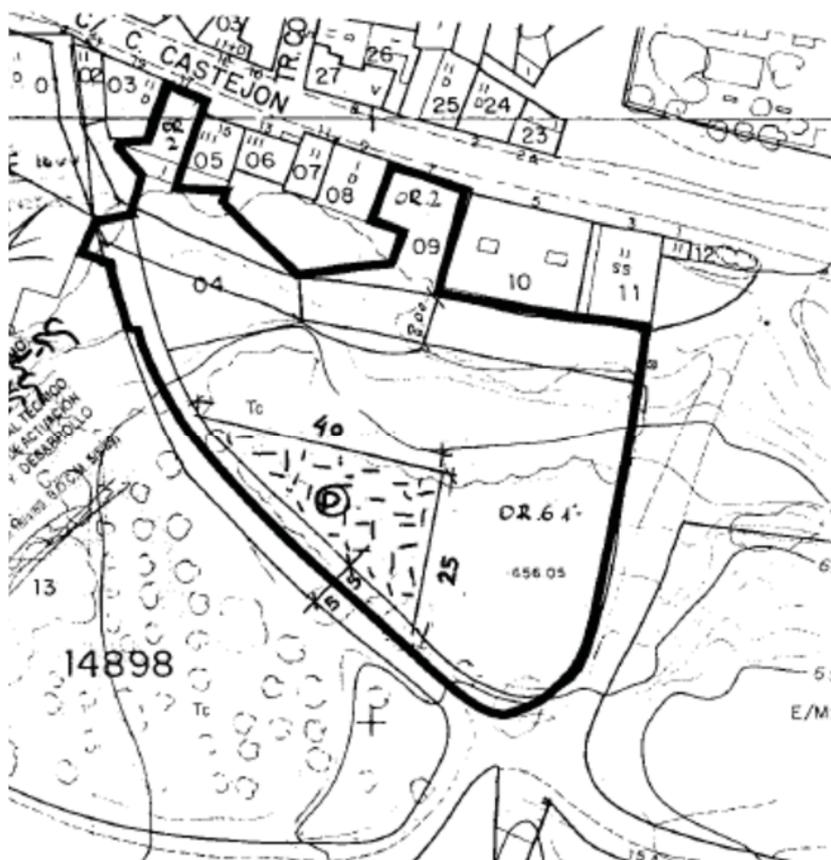
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.4.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: TENERÍAS I		N.º UE 4 a	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	4.824 M ²	0,482 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	Viario norte 90 x 8 = 720, C/Tenerías 132; Viario sur compartido con UE 4b. 5 x 100 = 500; Total 1.352 m ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	Parking arbolado de 500 M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,80 M ² / M ²		
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Tipología Edificatoria:	16 VIVIENDAS EN HILERA + viviendas OR 2r,		
DENSIDAD: VIV / Ha	en la Avda. de Madrid 68 VIV/Ha		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6.1º y OR 2º		
DETERMINACIONES VINCULANTES: Disponer la cesión del parking según el plano de detalle, sobre el paso del colector, arbolado en todo el conjunto. Calle al norte de ancho =8,00 m. Ampliación calle Tenerías 132 m ² . Edificaciones de III plantas en la Avda. de Madrid y resto de condiciones según la Ordenanza 2r.			
PLANO ESCALA 1:1000. Grafiadas las determinaciones vinculantes e indicativas de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 4 b TENERÍAS II**6.12.4.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el suroeste del casco transformado de la población. Su posición es en la ampliación del casco

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Terminación del tejido urbano con la tipología dominante en el área. Su superficie es de 5.810 m².

6.12.4.2. Objetivo

Ordenar la manzana de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación.

6.12.4.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-12 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.4.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizadas

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

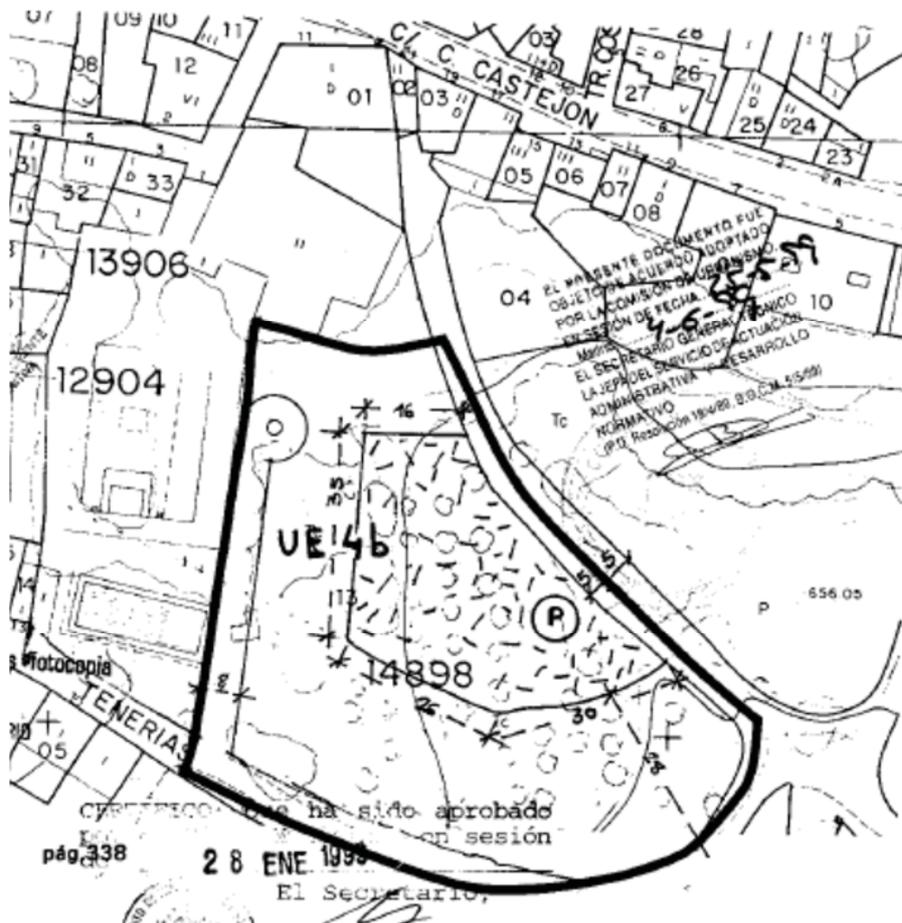
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.4.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: TENERÍAS II		N.º UE 4 b	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	5.810 M ²	0,581 Ha	
Parcelas Catastrales:			
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	Total, de 1.094. Calle Tenerías 669 (ya cedidos) + calle norte-sur 5x85 = 425 m2 (por ceder)		
Cesión Zonas Verdes:	Zonas verdes uso parking= 1.094 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,6 M ² / M ² . total: 3.649 m2		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	Altura de 11 plantas.		
Tipología Edificatoria:	33 viviendas		
DENSIDAD: VIV / Ha	56 viv/Ha		
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-12		
DETERMINACIONES VINCULANTES: La Unidad de Ejecución resume las condiciones aprobadas en el Estudio de Detalle anterior a estas normas. Disponer la cesión de las zonas verdes según el plano de detalle, sobre el paso del colector, y hacer un nuevo vial compartido con la UE 4a.			
PLANO ESCALA 1:1000. Grafiadas las determinaciones vinculantes e indicativas de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 5 SUR DE LA PLAZA DE TOROS**6.12.5.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el sur del casco transformado de la población. Su posición es en la ampliación del casco, centrada.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Terminación del tejido urbano y ampliación del viario de la calle Corrales para mejorar su acceso. Su superficie es de 20.680 m².

6.12.5.2. Objetivo

Ordenar la manzana de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y ampliar el viario de la calle Corrales, para facilitar el acceso hacia el sur.

6.12.5.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-6 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.5.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales totalmente urbanizadas

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.5.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: SUR DE LA PLAZA DE TOROS		N.º UE 5	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	20.680 M ²		
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 10x85= 850+ 8x200= 1600 + glorieta 562. Total 3.012 M ²		
Cesión Espacio Libre Uso Público, parking EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	Espacio libre de uso público parking arbolado de = 1.625,00 M ² frente Plaza de Toros		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,48 M ² / M ²		
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Tipología Edificatoria:	50 VIVIENDAS		
DENSIDAD = 25 VIV / Ha	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA PARCELA PROINDIVISO, B = 20 VIV PARCELA INDIVIDUAL, C = 30 VIV 28,00 VIV / Ha		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6 2º		
DETERMINACIONES INDICATIVAS: Sección de la calle Camino de Cadalso mínimo de 10,00 metros incluida completa en la UE. Se procurará continuar con el trazado interior de las calles limítrofes de la unidad. Se evitarán los accesos directos desde la Avda. de la Constitución a las parcelas. Al norte cesión de espacio libre de uso público para aparcamiento, arbolado, junto a la Plaza de Toros.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación. Parcelas en proindiviso, B. Parcelas individuales, C			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 6 AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN**6.12.6.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el sur del casco transformado de la población. Su posición es en la ampliación del casco, centrada.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Abarca los propietarios para el trazado de la prolongación de la Avenida de la Constitución. Su superficie es de 17.500 m².

6.12.6.2. Objetivo

Ordenar el conjunto con tipología de viviendas unifamiliares en hilera de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y terminar el viario principal estructurante de la Avenida de la Constitución.

6.12.6.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Estudio de Detalle para el viario interno de las parcelas en proindiviso, y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR 6-2º de las Normas Subsidiarias y aislada OR 5-2º

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.6.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

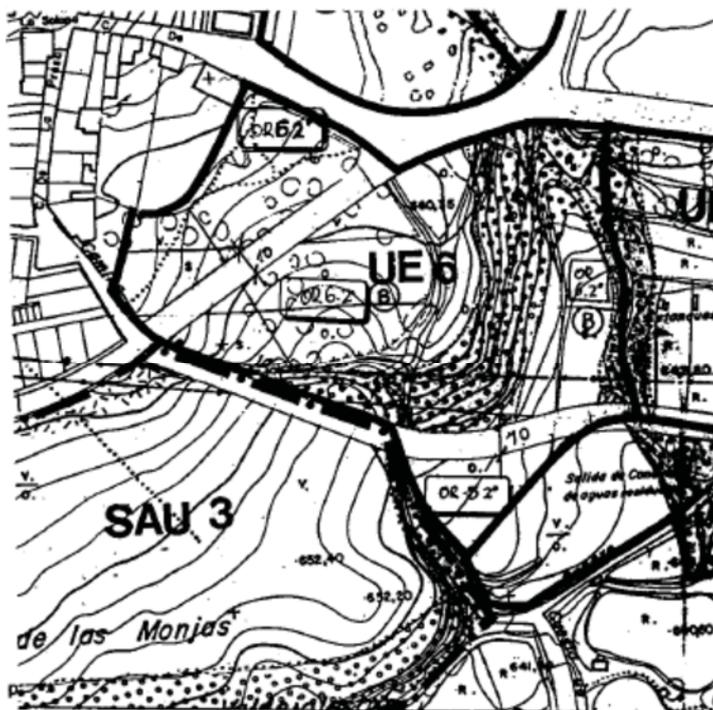
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.6.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN		N.º UE 6	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	17.500 M ²	1,75 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 2.080 M ²		
Cesión Zonas Verdes,	4.430,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,48 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	42 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA B = 40 VIV		
DENSIDAD = 24 VIV / Ha	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA = 2 VIV		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
ORDENANZA ZONAL REGULADORA		OR-6 2º y OR-5 2º	
DETERMINACIONES: Viario vinculante principal de la misma sección que la Avda. de la Constitución. Sección calle inferior mínimo de 10,00 metros. Se considera oportuno permutar el triángulo inferior con la UE 9, para dos viviendas unifamiliares aisladas. Redactar un Estudio de Detalle para resolver las parcelaciones proindiviso propuestas, con sus accesos y distribución volumétrica.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación. Parcelas en proindiviso, B. Parcelación individual C			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 7 ESTE DEL BARRANCO**6.12.7.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el sur del casco transformado.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 5.480 m².

6.12.7.2. Objetivo

Reordenar la zona y permitir la cesión del paso del colector. Tipología de viviendas unifamiliares en hilera.

6.12.7.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-6 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.7.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales totalmente urbanizados

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.7.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: ESTE DEL BARRANCO		N.º UE	7
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	5.480 M ²	0,54 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 815 M ²		
Cesión Zonas Verdes,	1.540,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0, 437 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	12 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA,		
DENSIDAD = 22 VIV / Ha	PARCELA INDIVIDUAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6 2º		
DETERMINACIONES: Sección mínima de la calle Norte-Sur de 10,00 metros. Viario compartido con UE n.º 8 y 9.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación. Parcelas individuales para viviendas unifamiliares en hilera, C de 250 m2			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 8 NORTE ARROYO DE LA PRESA**6.12.8.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Localizada en el sur del casco transformado.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 14.000 m².

6.12.8.2. Objetivo

Ordenar el área de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación, se mejore el acceso y se obtenga un mejor aprovechamiento de las parcelas.

6.12.8.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DEL CASCO TRANSFORMADO, OR-6 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.8.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y dotaciones totalmente urbanizadas

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

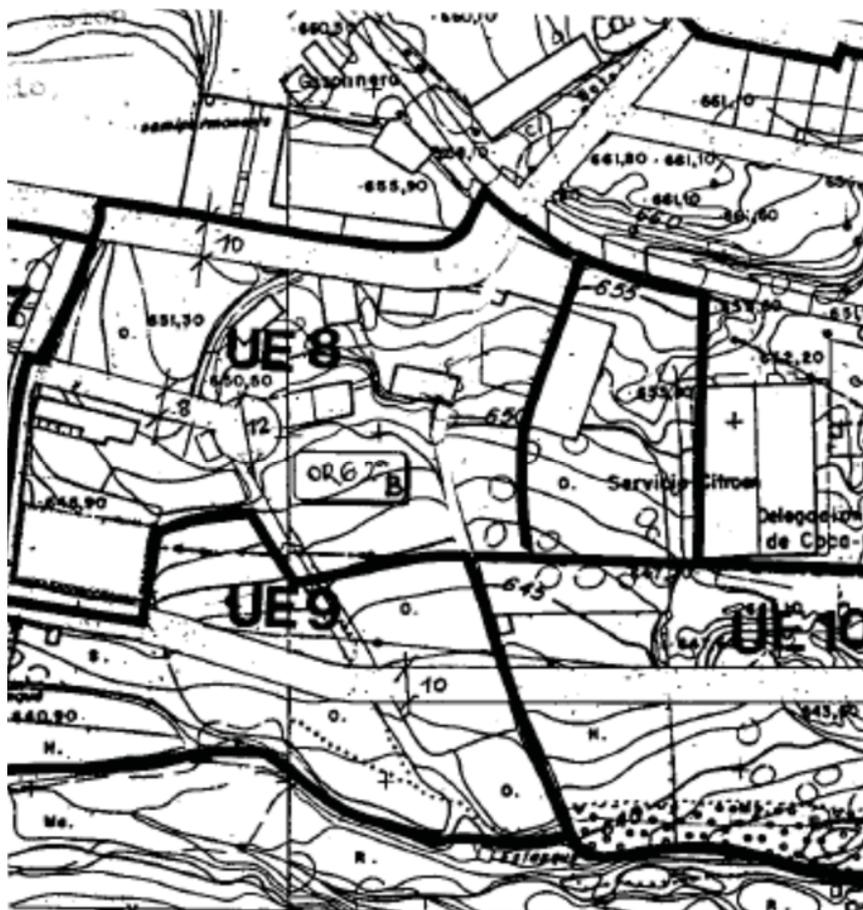
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.8.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: NORTE ARROYO DE LA PRESA		N.º UE 8	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	14.000 M ²	1,4 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 2.100 M ²		
Cesión suelo dotación:	Suelo de Equipamiento 700,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,51 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	36 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA EN HILERA PARCELA EN PROINDIVISO, mediante ED		
DENSIDAD = 28 VIV / Ha	PROINDIVISO, mediante ED		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6 2r		
DETERMINACIONES: Sección mínima del vial interno propuesto de 8,00 metros, con posibilidad de giro al final del fondo de saco (mínimo 12m). Localización de las cesiones de suelo para un equipamiento junto al viario principal de 700 m2 y edificabilidad de 1.400 m2 construidos. Viario principal norte y sur de 10,00 metros de sección compartidos con las UE 7 y 9. Realizar un ED para el acceso y distribución volumétrica de las parcelas en hilera en proindiviso.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación. Parcelas en proindiviso, B.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 9 ARROYO DE LA PRESA I**6.12.9.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Límite sur de la población, con un entorno de gran calidad ambiental.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 13.300 m².

6.12.9.2. Objetivo

Establecer una adecuada ordenación acorde con la calidad paisajística del entorno, y estructurar el viario del sur.

6.12.9.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-6 2º Y LA DE UNIFAMILIAR AISLADA OR-5 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.9.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizadas

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

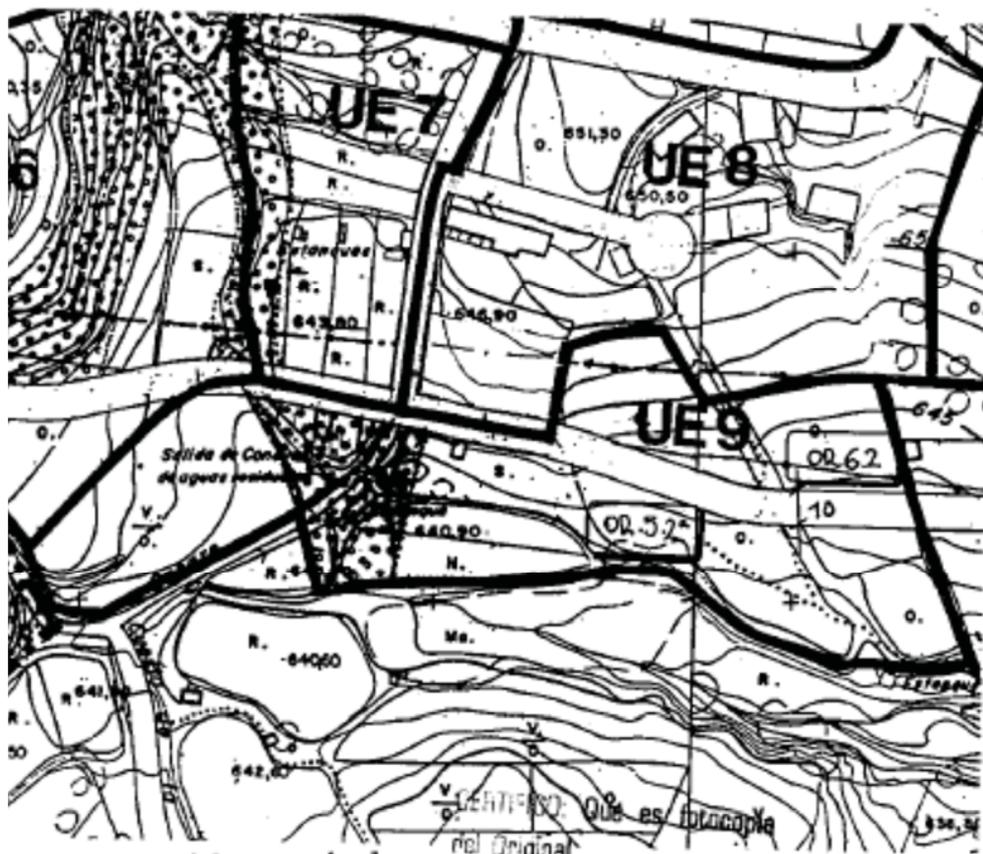
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.9.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: ARROYO DE LA PRESA I		N.º UE 9	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	13.362 M ²	1,33 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 1.600 M ²		
Cesión Espacio Libre de uso público,	1.750,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,50 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Uso:	22 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	12 UNIFAMILIARES AISLADAS Y 10 EN HILERA CON PARCELA EN PROINDIVISO		
Densidad = 16,5 viv / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-5 2º Y OR-6 2º		
DETERMINACIONES INDICATIVAS: Sección mínima de la calle propuesta de 10,00 metros. Viario compartido con la UE 7. Cesión de espacio libre de uso público junto al camino hacia la ermita. Oportunidad de permutar suelo con la UE 6 para regularizar la ordenación. Viviendas aisladas en parcela de 500 m2 al sur del vial y en hilera al norte.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 10 ARROYO DE LA PRESA II**6.12.10.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Límite sur de la población hacia la vega del Arroyo Presa.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 13.300 m².

6.12.10.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se termine el viario sur y los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus parcelas.

6.12.10.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA EN HILERA OR-6 2º Y ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA OR-5 2º de las Normas Subsidiarias. Las dos zonas corresponden a la división del viario, al norte hileras y al sur aisladas.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.10.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

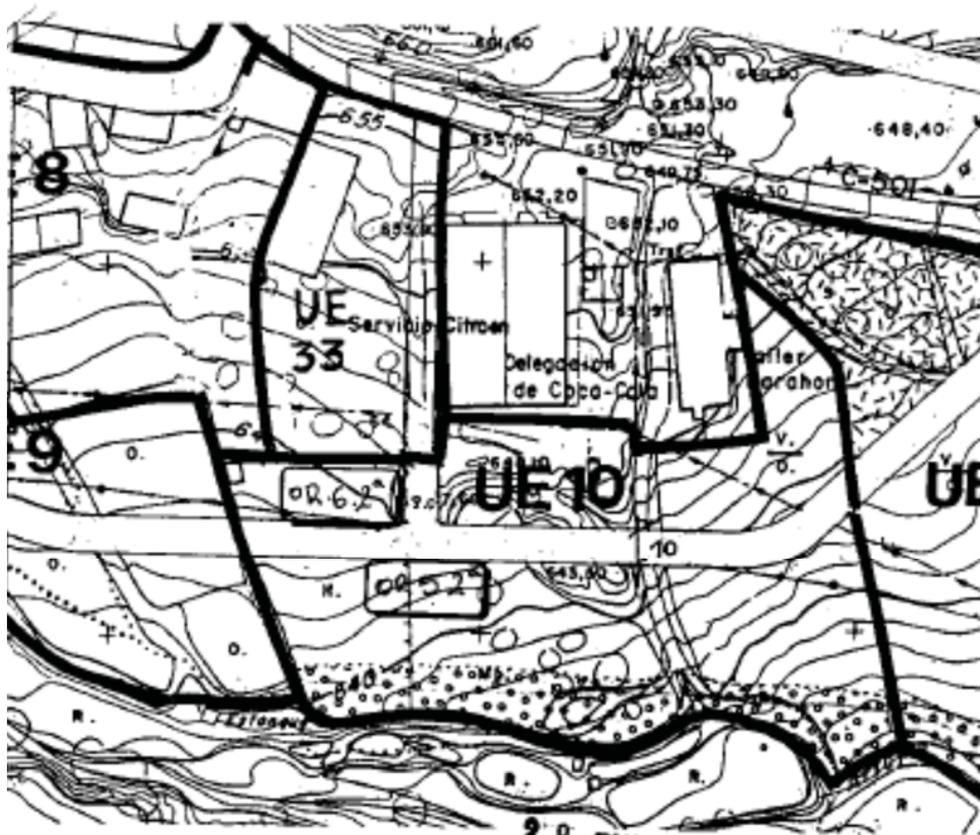
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.10.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: ARROYO DE LA PRESA II		N.º UE 10	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	13.300 M ²	1,33 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO sur 1.700 + 144 = 1.844 M ²		
Cesión Zonas Verdes	al sur de 2.240,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,52 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	32 VIVIENDAS		
Tipología edificatoria:	20 viviendas EN HILERA CON PARCELA PROINDIVISO Y 12 AISLADAS		
DENSIDAD = 24 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-5 2º Y OR-6 2º		
DETERMINACIONES: El viario principal de 10,00 metros divide las tipologías edificatorias de viviendas en hilera al norte y aisladas al sur. Las zonas verdes al sur, junto al arroyo. Salida de la calle norte de 8,00 metros de sección.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 11 INICIO AVDA. MADRID**6.12.11.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Este de la población en la primera corona perimetral.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Abarca desde el cruce de la carretera. Su superficie es de 25.600 m².

6.12.11.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que se mejore funcional y estéticamente el acceso desde la carretera a la localidad. Para ello se colocará una glorieta, y se ampliará la acera de la Avda. de Madrid.

Colocación de un área de aparcamiento público.

6.12.11.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones particularizadas por la situación de un equipamiento comercial privado.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.11.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

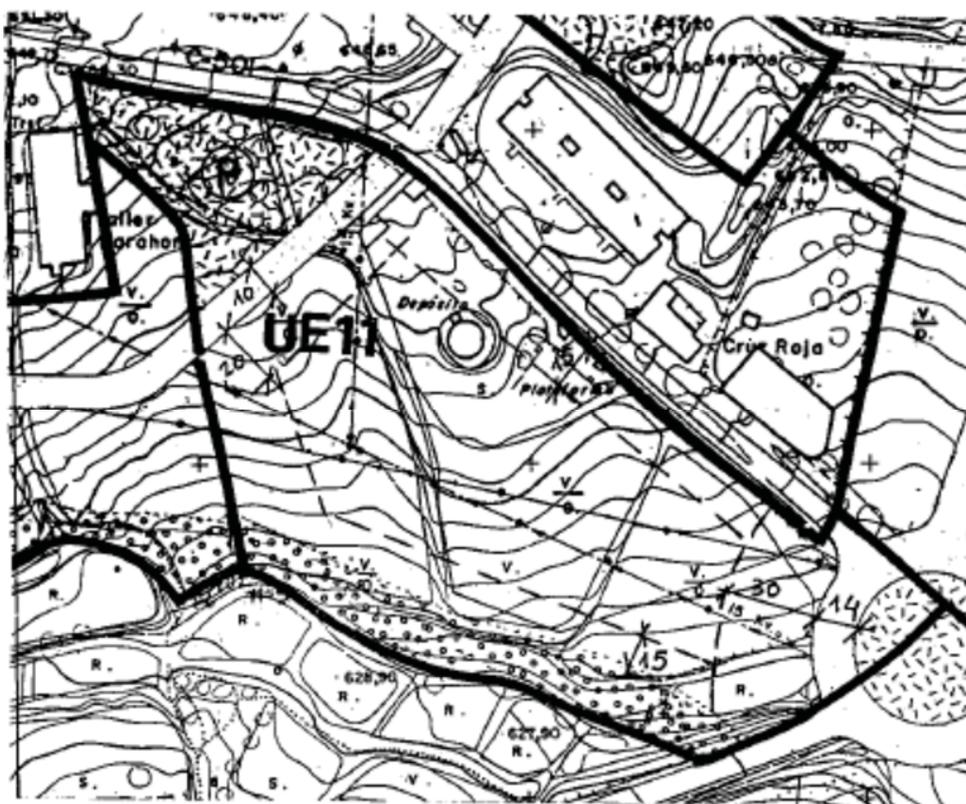
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.11.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: INICIO DE LA AVDA. DE MADRID		N.º UE 11	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	25.600 M ²	2,56 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 3.550 M ²		
Cesión Espacio Libre Uso público	6.000,00 M ² parking de 3.600 m2 arbolado y banda sur de 2.400 metros		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	-- M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	USO COMERCIAL. Edificio con volumetría específica		
Tipología Edificatoria:	Edificabilidad = 0,30 según el área de movimiento del plano. Altura máxima 11 plantas.		
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	CONDICIONES PARTICULARIZADAS		
DETERMINACIONES: Área de protección de la glorieta de 30 m, aprovechables para parking privado. Al norte cesión de espacio libre de uso público para aparcamiento público arbolado. Edificación dentro del área de movimiento. Acondicionamiento de la Avda. de Madrid, con aparcamiento y arbolado lateral.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 12 SANTA ISABEL SUR**6.12.12.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Este de la población en la primera corona perimetral.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 24.075 m2.

6.12.12.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se terminen los viales de conexión y los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus parcelas.

6.12.12.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-6 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.12.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales totalmente urbanizada

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

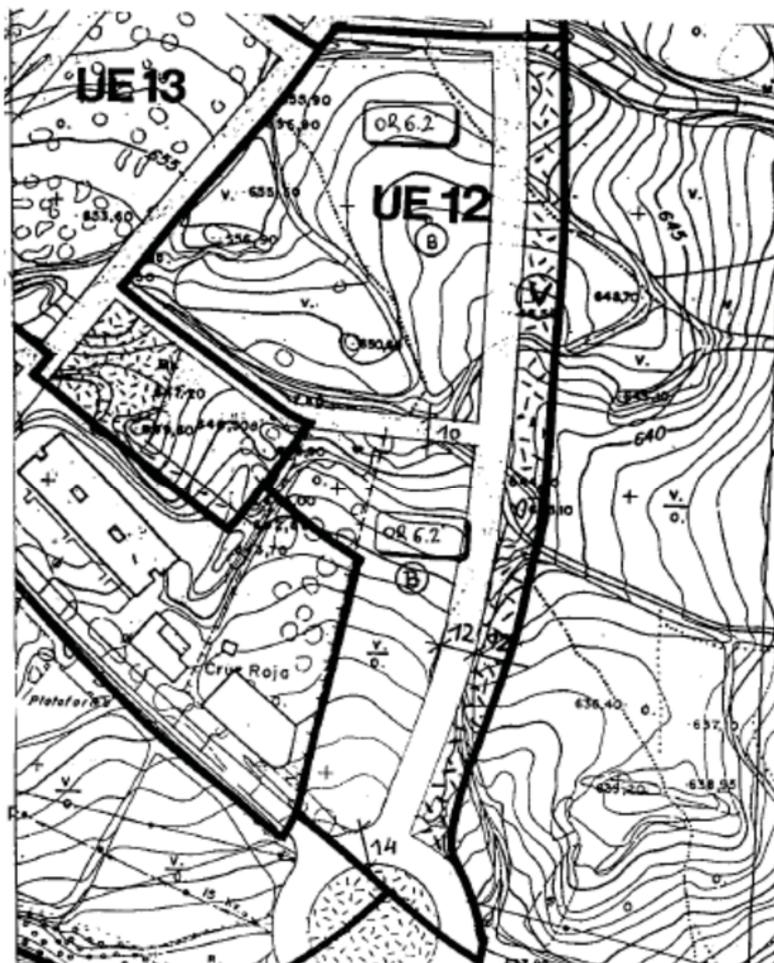
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.12.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: SANTA ISABEL SUR		N.º UE 12	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	24.075 M ²	2,4 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	12 + 12 de sección. VIARIO Total 8.590 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,51 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	62 VIVIENDAS EN HILERA CON PARCELA EN PROINDIVISO, mediante ED		
Tipología Edificatoria:			
DENSIDAD = 25 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6 2º		
DETERMINACIONES: Sección mínima de la calle interior propuesta de 10,00 metros. Calles compartidas con las UE 13 y 14. No se permiten las entradas directas a las parcelas desde el viario de circunvalación. Necesidad de redactar un ED para resolver los accesos y volumetría de las parcelas con vivienda en hilera con parcela en proindiviso.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 13 SANTA ISABEL CENTRO**6.12.13.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Este de la población hasta el remate de la circunvalación propuesta por el este del núcleo urbano.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 20.105 m2.

6.12.13.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se terminen los viales de conexión de perimetral, los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus predios y se remate el tejido residencial en el borde este del núcleo urbano.

6.12.13.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA OR-10 Y VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA OR-6 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.13.4. Obligaciones de los propietarios

- 1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales dotaciones totalmente urbanizado
- 2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución
- 3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido
- 4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados
- 5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.13.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: SANTA ISABEL CENTRO		N.º UE 13	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	20.105 M ²	2,01 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión Espacio Libre Uso Público,	VIARIO 4.100 + 420 = 4.520 M ² 1.630,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,50 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	42 VIVIENDAS, 36 PAREDAS Y 6 EN HILERA		
Tipología Edificatoria:	CON PARCELA EN PROINDIVISO		
DENSIDAD = 21 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-10, OR-6 2º		
DETERMINACIONES: Localización de una zona de cesión como espacio libre de uso público. Calle compartida con la UE 12. Sección mínima de los viales interiores de 10,00 metros al norte y 8,00 metros. Se adaptarán las calles para liberar los pozos de saneamiento existentes, de forma que estén dentro de los viales, en la calzada o en la acera.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 14 SANTA ISABEL NORTE**6.12.14.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Este de la población colindante a las edificaciones actuales. Primera corona perimetral.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 25.240 m².

6.12.14.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se terminen los viales de conexión, los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus predios, y se localice un equipamiento.

6.12.14.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA EN HILERA OR-6 2ª de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.14.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

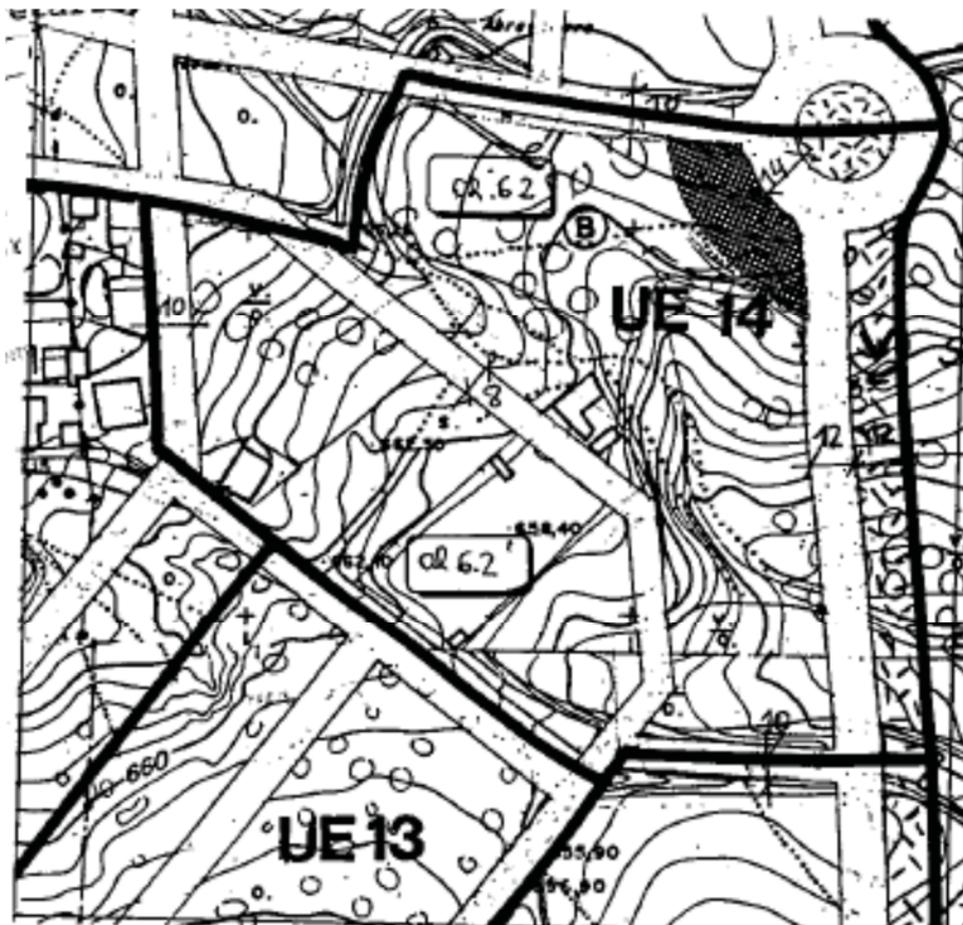
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.14.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: SANTA ISABEL NORTE		N.º UE 14	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	25.240 M ²	2,52 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión	Sección 12+12. Total, VIARIO 7.685 M ² 900 M2 SUELO PARA EQUIPAMIENTO		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,52 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	66 VIVIENDAS EN HILERA CON PARCELA EN PROINDIVISO de 250 m2, B, mediante un ED		
Tipología Edificatoria:			
DENSIDAD = 26 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6 2º		
DETERMINACIONES: Localización de la zona de cesión de suelo para equipamiento junto a la glorieta. El viario es de 8,00 y 10,00 metros. Se comparten con las UE 12 y 16. Necesidad de redactar un ED para el acceso y distribución volumétrica de las viviendas en hilera con parcela en proindiviso. No se permite el acceso directo desde la vía de circunvalación este.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 15 LANCHA DEL PINO III**6.12.15.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Junto al casco y a la Unidad de Ejecución n.º 3

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 4.674 m².

6.12.15.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se terminen los viales de conexión perimetral, los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus predios y se remate el trazado viario de la parte este del casco.

6.12.15.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACION: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA OR-10 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.15.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

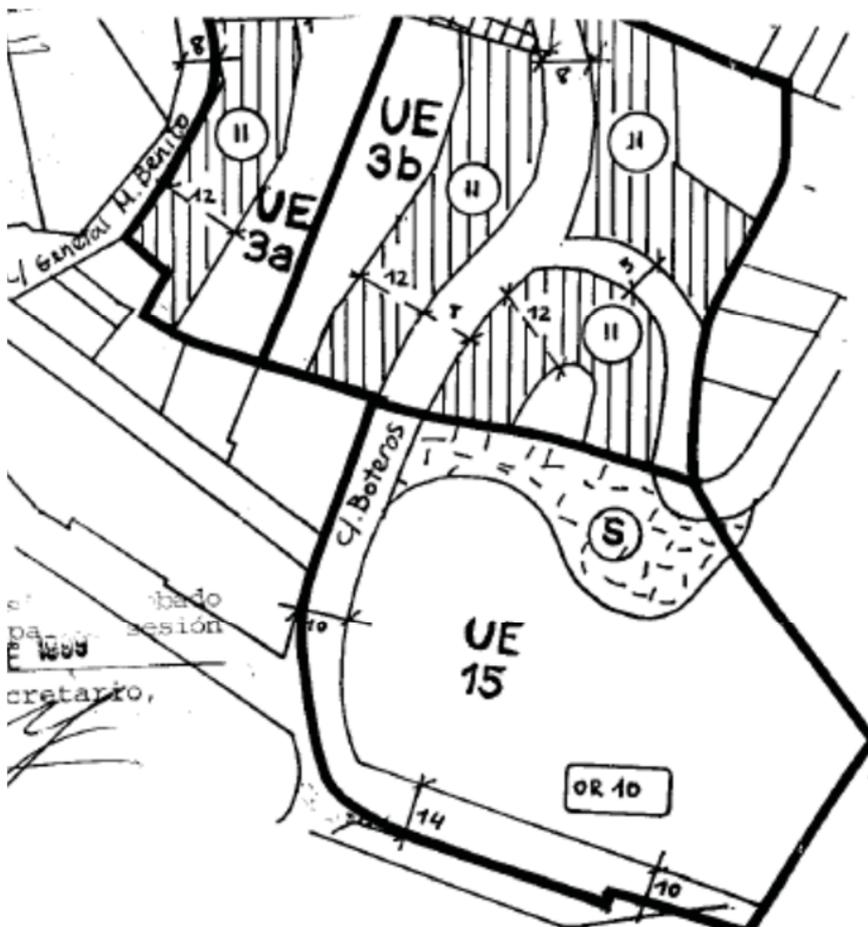
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.15.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: LANCHA DEL PINO III		N.º UE 15	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	4.674 M ²	0,46 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO inferior = 775 + lateral 531 + superior		
Cesión Paso peatonal	111. Total = 1.418 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	512,00 M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,31 M ² / M ²		
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Tipología Edificatoria:	8 VIVIENDAS PAREADAS		
DENSIDAD = 14 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-10		
DETERMINACIONES: Calle inferior ancho de 10,00 metros. Calle lateral ancho de 8,00 metros. Calle superior ancho de 5,00 metros. La cesión de la zona verde se realizará en la parte superior de la unidad, en la lancha.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 16 EL ROSARIO SUR**6.12.16.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Unidad de remate al este de la población hasta la carretera de circunvalación propuesta

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Su superficie es de 23.900 m2.

6.12.16.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se terminen los viales de conexión internos y el de circunvalación perimetral; los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus parcelas, y se remate el tejido residencial en el borde este del núcleo urbano. Localizar una zona deportiva para esta zona de la localidad

6.12.16.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE CASCO, Y DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-1, OR-2 Y OR-6 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.16.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

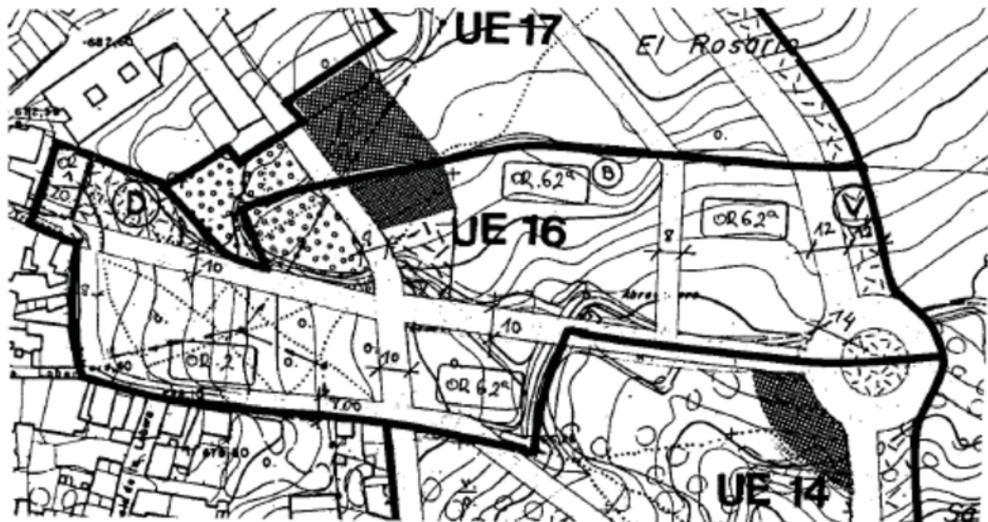
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.16.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: EL ROSARIO SUR		N.º UE 16	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	23.900 M ²	2,39 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión z. verdes:	Sección 12+12. Total, VIARIO 6.605 M ² Cesión suelos: ZONAS VERDES, 1.160 M ² . DEPORTIVO AL AIRE LIBRE 843 M ² . Equipamiento 890 + espacio libre de uso público 367. TOTAL, cesiones suelo 3.260 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,56 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	CASCO + HILERA CON PARCELA EN PROINDIVISO o INDIVIDUAL 36 viv		
Tipología Edificatoria:			
DENSIDAD = 40 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-1; OR-2; y OR-6 2º		
DETERMINACIONES: Oportunidad para edificar vivienda social. Viario compartido con la UE 14. Sección mínima de la Avda. circunvalación de 12,00 metros más 12 de reserva. Viario longitudinal 10,00 m, transversales de 8,00 m. No se permitirán accesos directos a la circunvalación, sino es a través de un viario de servicio secundario. Las zonas verdes se localizan junto a las de la UE 17. Altura máxima para todas las tipologías de II plantas.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 17 EL ROSARIO CENTRO**6.12.17.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Este de la población. Primera corona perimetral hasta la circunvalación propuesta.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate del tejido urbano, con la necesidad de apertura de un viario interno. Su superficie es de 19.440 m².

6.12.17.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se realice un vial de conexión interna, continuar con la circunvalación del este y se remate el tejido residencial en el borde del núcleo urbano.

6.12.17.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA Y DE CASCO OR-6 2º Y OR-2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.17.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.17.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: EL ROSARIO CENTRO		N.º UE 17	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	19.440 M ²	1,94 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión Zonas Verdes, EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² : Cesión 10% Aprovechamiento: N.º Máximo viviendas: Tipología Edificatoria: DENSIDAD = 24,7 VIV / Ha	Sección 12+12. Total, VIARIO 5.450 M ² Cesión de suelos: ZONA VERDE 1.350,00 M ² + EQUIPAMIENTO 1.200 = TOTAL 2.550 M ² 0,49 M ² / M ² SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE 48 VIVIENDAS = 14 CASCO + 20 HILERA PARCELA PROINDIVISO + 14 HILERA PARCELA INDIVIDUAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6 2º Y OR-2º		
DETERMINACIONES: Sección mínima del viario propuesto de 12,00 metros y 8,00 m, según se detalla en plano. Para tapar la medianera del bloque colindante, se permite una edificación de 12 metros de fondo alineada a vial de III plantas que se ordenan con las condiciones de la OR-2º. Se resolverán adecuadamente todas las fachadas vistas desde la vía pública, sin tendedores de cocinas o cajas de escaleras. Viario compartido con la UE 18. El resto con viviendas unifamiliares en hilera, con parcela en proindiviso (B) y parcela individual (C). Localización de las zonas verdes colindantes con las de la UE 16. Y reserva de suelo para equipamiento enfrente. Redactar un ED para las parcelas en proindiviso, resolviendo el acceso y la volumetría del conjunto.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 18 EL ROSARIO NORTE

6.12.18.1. Descripción y Ámbito

LOCALIZACIÓN: Norte de la población. Primera corona perimetral hasta la circunvalación propuesta.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate exterior del tejido urbano. Su superficie es de 17.506 m².

6.12.18.2. Objetivo

Realizar la vía de circunvalación perimetral del este, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y se resuelvan los trazados de las calles actuales.

6.12.18.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-6 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.18.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

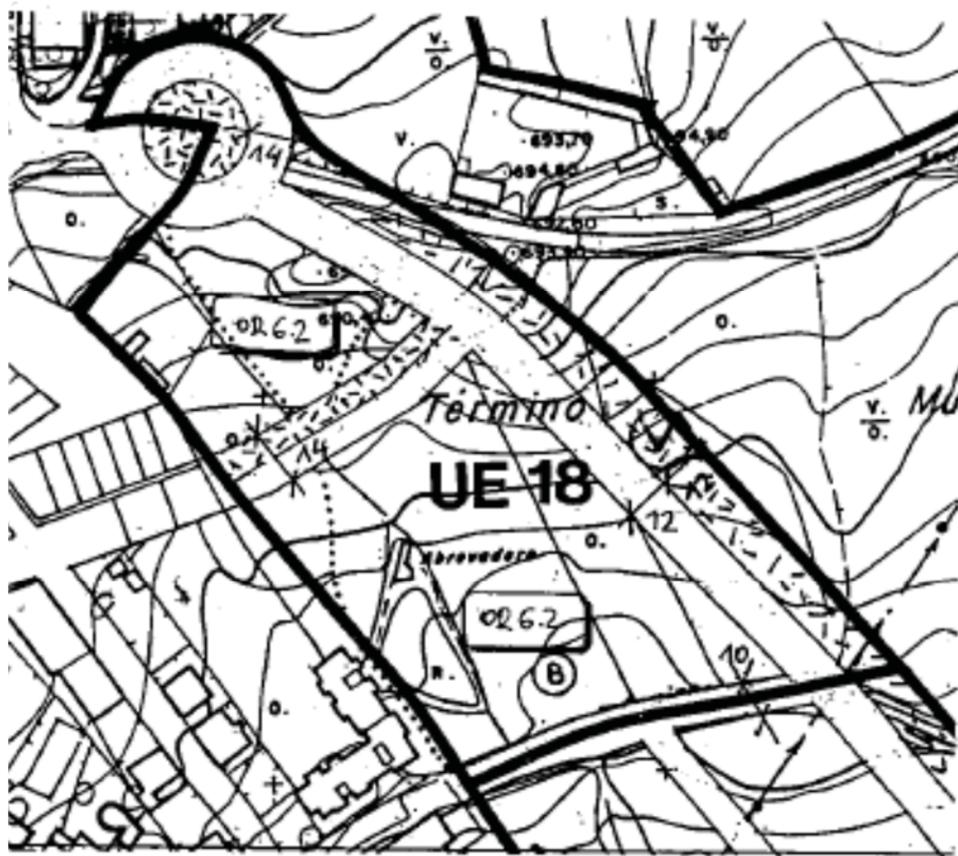
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.18.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN. Iniciativa Privada.

NOMBRE: EL ROSARIO NORTE		N.º UE 18	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	17.506 M ²	1,75 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	Sección 12+12. Total, VIARIO 7.226,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,47 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	42 VIVIENDAS EN HILERA CON PARCELA EN PROINDIVISO, 12 AL NORTE Y 30 AL SUR, con ED		
Tipología Edificatoria:			
DENSIDAD = 24 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6 2º		
DETERMINACIONES: Sección mínima de la Avda. de circunvalación de 12,00 metros, sin accesos directos de las parcelas. Viario transversal de 14,00 metros para seguir con el trazado de la calle actual. Se organizará con una acera amplia con aparcamiento en batería 6,00 metros, calzada de 6,00 metros y acera de 2,00 metros. Glorieta norte de remate viario de 28,00 metros de radio. Se reservará suelo para la relocalización del centro de transformación actual. Viario sur compartido con la UE 17.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 19 ERMITA DEL SANTO CRISTO**6.12.19.1. Descripción y Ámbito**

LOCALIZACIÓN: Norte de la población. Primera corona perimetral.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate exterior del tejido urbano, con la necesidad de rematar el viario propuesto en el SAU. Su superficie es de 5.900 m2.

6.12.19.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se enlace el vial principal de acceso al del futuro SAU; los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus predios, y se remate el tejido residencial en el borde norte del núcleo urbano.

6.12.19.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, OR-10 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.19.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.19.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de cooperación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: ERMITA DEL SANTO CRISTO		N.º UE 19	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	5.900 M ²	0,59 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 800 M ²		
Cesión Espacio Libre Uso Público,	288,00 M ² Espacio Libre de Uso Público junto a la ermita, y norte de paso de colector de 2,00 ancho		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,45 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	12 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA		
DENSIDAD = 20 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-10		
DETERMINACIONES: Sección mínima de la calle propuesta de 10,00 metros. Localización de un espacio libre de uso público, junto a la ermita en la zona más rocosa. Liberar 2,00 metros al norte para el paso de la tubería de agua que viene del Pantano o llevarla por el eje de la calle.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 20 NORTE DE LA SOLANILLA I

6.12.20.1. Descripción y ámbito

LOCALIZACIÓN: Noroeste de la población. Primera corona perimetral.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate exterior del tejido urbano, con la necesidad de conectar los actuales viarios secundarios de acceso. Su superficie es de 8.400 m2.

6.12.20.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y se amplíen los viales de acceso existentes; los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus predios, y se remate el tejido residencial en el borde noroeste del núcleo urbano.

6.12.20.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, OR-10 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.20.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

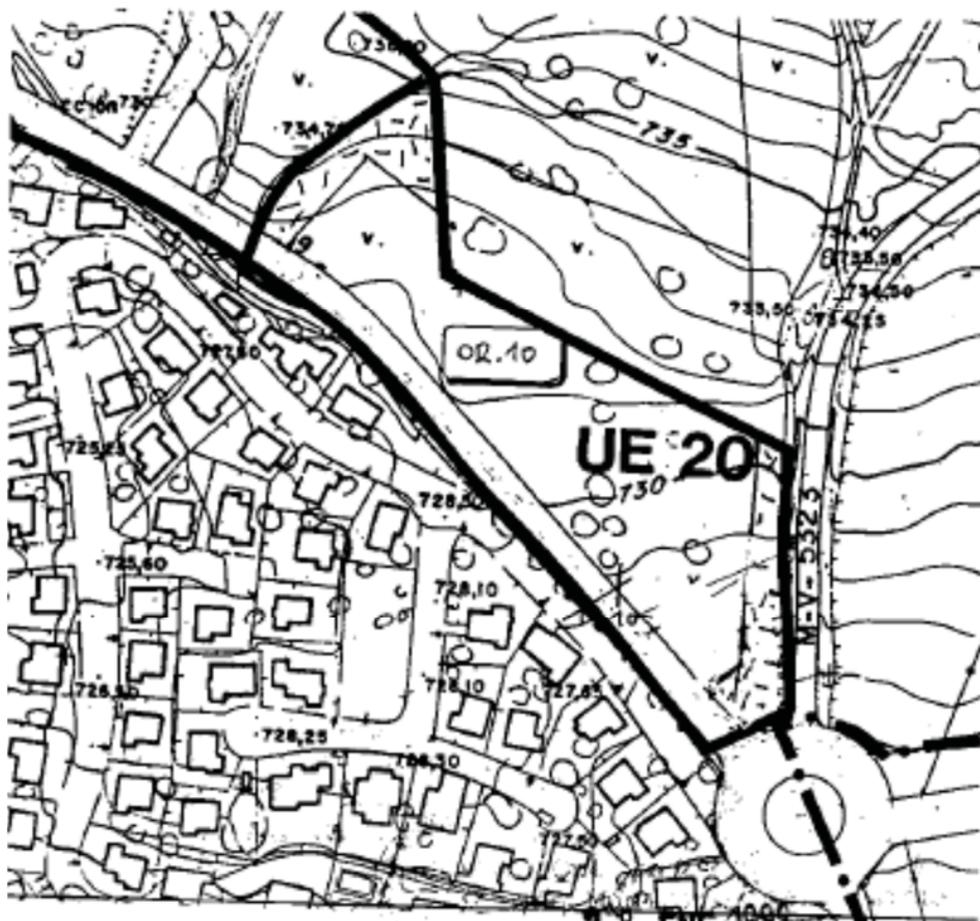
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.20.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de COOPERACIÓN. Iniciativa Pública.

NOMBRE: NORTE DE LA SOLANILLA I		N.º UE 20	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	8.400 M ²	0,84 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 1.650,00 M ²		
Cesión Espacio Libre Uso Público,	1.000,00 M ² espacio libre de uso público		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,48 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	18 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA		
DENSIDAD = 21 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-10		
DETERMINACIONES: Sección mínima del viario propuesto de 10,00 metros. Localización de la cesión del espacio libre de uso público junto a las de la UE 21 colindante.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 21 NORTE DE LA SOLANILLA II**6.12.21.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Noroeste de la población. Primera corona perimetral.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate exterior del tejido urbano, con la necesidad de ampliar los actuales viarios secundarios de acceso a las urbanizaciones. Su superficie es de 13.900 m².

6.12.21.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación se amplíen los viales existentes; los propietarios puedan tener un mejor aprovechamiento de sus predios, y se remate el tejido residencial en el borde noroeste del núcleo urbano.

6.12.21.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, OR-10 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.21.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

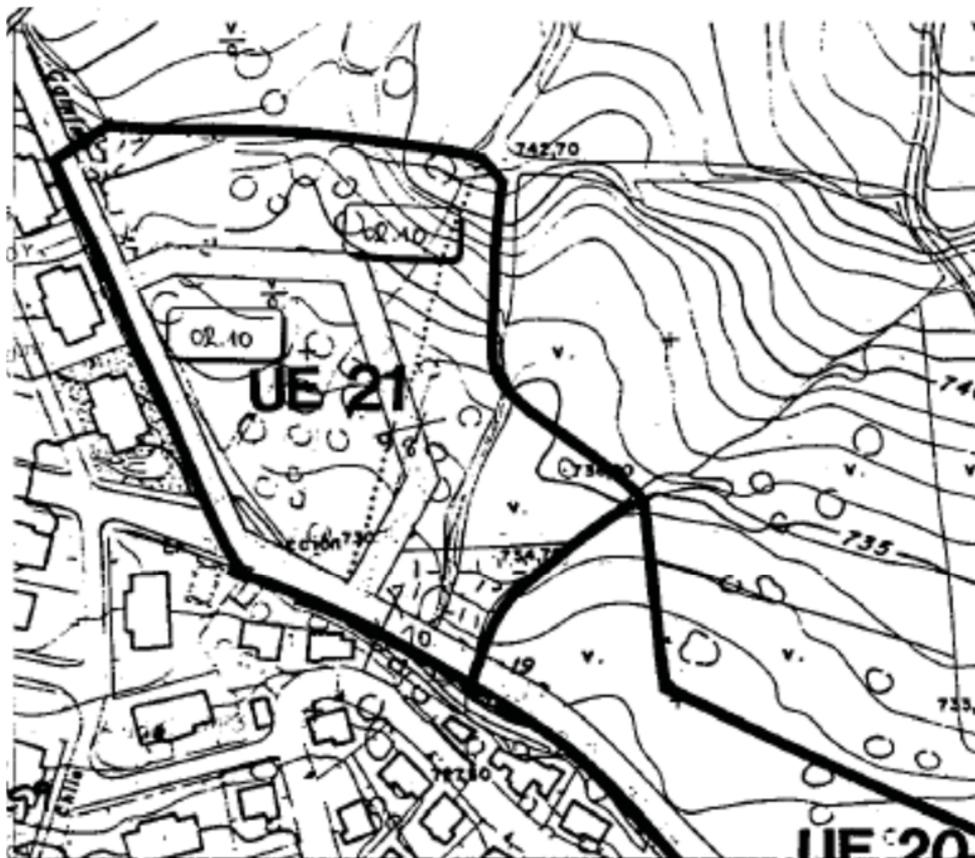
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.21.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de COOPERACIÓN. Iniciativa Pública.

NOMBRE: NORTE DE LA SOLANILLA II		N.º UE 21	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	13.900 M ²	1.39 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión Espacio Libre Uso Público,	VIARIO 2.330,00 M ² 1.200,00 M ² Espacio Libre de Uso Público al norte y al sur de la Unidad		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,44 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	26 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA		
DENSIDAD = 20 VIV / Ha			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-10		
DETERMINACIONES: Sección mínima del viario propuesto de 10,00 metros, para acceso a las urbanizaciones y ampliación del camino rural. Cesión de espacio libre de uso público al este de la Unidad, junto a las cesiones de la UE 20. Viario interno 8,00 metros.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 22 EL CHORRILLO ESTE

6.12.22.1. Descripción y ámbito

LOCALIZACIÓN: Noroeste de la población, junto a la Urbanización El Chorrillo.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate intersticial del tejido urbano de la urbanización El Chorrillo. Su superficie es de 11.530 m².

6.12.22.2. Objetivo

Conectar el viario actual de la calle Chile, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y se remate el tejido residencial en un área periférica del núcleo urbano.

6.12.22.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, OR-10 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.22.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.22.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: EL CHORRILLO ESTE		N.º UE 22	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	11.530 M ²	1,15 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 1.960,00 M ²		
Cesión Espacio Libre Uso Público,	Cesión de suelos: 240 M ² zona verde, suelo para equipamiento, 800. Total 1.040		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,49 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	22 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDAS PAREADAS		
Densidad	19 VIV/Ha		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-10		
DETERMINACIONES: Sección del viario propuesto de conexión de la calle Chile igual que el que tiene en la actualidad. Se preverá la prolongación del colector en la calle Chile. Viario interno de 8,00 metros. Espacio libre de uso público centrado.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 23 EL CHORRILLO NORTE**6.12.23.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Noroeste de la población, en el límite del suelo urbano.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate perimetral del tejido urbano. Su superficie es de 12.875 m².

6.12.23.2. Objetivo

Conectar el viario actual, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y se remate el tejido residencial en un área periférica del núcleo urbano.

6.12.23.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACION: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, OR-10 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.23.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.23.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: EL CHORRILLO NORTE		N.º UE 23	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	12.875 M ²	1,28 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 2.880,00 M ²		
Cesión Zonas Verdes:	Cesión de suelos: Zona verde 1.400,00+ equipamiento 1.040. Total 2.440 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,41 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	24 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDAS PAREADAS		
Densidad:	20 VIV/Ha		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-10		
DETERMINACIONES: Conexión norte-sur del vial existente de igual sección que el que tiene en la actualidad. Sección del viario interno propuesto de 8,00 metros.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 24 EL CHORRILLO OESTE**6.12.24.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Noroeste de la población, en el límite del suelo urbano.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate exterior del tejido urbano. Su superficie es de 15.280 m².

6.12.24.2. Objetivo

Conectar el viario actual, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y se remate el tejido residencial en un área periférica del núcleo urbano.

6.12.24.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA, OR-10 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.24.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.24.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: EL CHORRILLO OESTE		N.º UE 24	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	15.280 M ²	1,52 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 4.240,00 M ²		
Cesión suelos:	Cesión suelos: zona verde 240 + suelo equipamiento 1.296 = Total 1.496,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,44 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	30 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDAS PAREADAS		
Densidad:	19,7 VIV/Ha		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-10		
DETERMINACIONES: Conexión del viario actual de igual sección que el que tiene en la actualidad. Sección del viario transversal de 10,00 metros. Rotonda de 30 m diámetro exterior.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 25 DOTACIONAL ERMITA ECCE-HOMO**6.12.25.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Suroeste de la población, en el casco transformado.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate intersticial del tejido urbano. Su superficie es de 7.400 m².

6.12.25.2. Objetivo

Ordenar el ámbito de forma que en ella se puedan localizar unas instalaciones de equipamientos para la localidad, en parte privados y en parte públicos, (en la parte de suelo correspondiente a la cesión).

6.12.25.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Se aplicará con carácter general la Or-13 de Equipamientos con algunas condiciones particularizadas que se establecen en esta ficha de ordenación, como la ocupación: Se permite una ocupación del 35% al ser el uso para implantar el asistencial, si bien se mantiene la edificabilidad sobre rasante resultante de la ordenanza. (0,25 x Sup.par.neta x 2,7 =4.415 m²)

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.25.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para espacios libres (banda de 10m de ancho junto a la carretera) totalmente urbanizado. Igualmente, en la banda de retranqueo lateral respecto a la edificación existente, deberá dotarse de vegetación al menos una zona de seis metros de ancho.

2º. Ceder 1360 m² de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, que son los que figuraban en la unidad previamente a esta modificación, habida cuenta del incremento de edificabilidad resultante. Esta cesión podrá materializarse en suelo en su totalidad o monetizarse en parte, previa firma del correspondiente convenio urbanístico.

3º. Costear la urbanización de la banda de suelo de uso público en contacto con la carretera, según el sistema de actuación establecido.

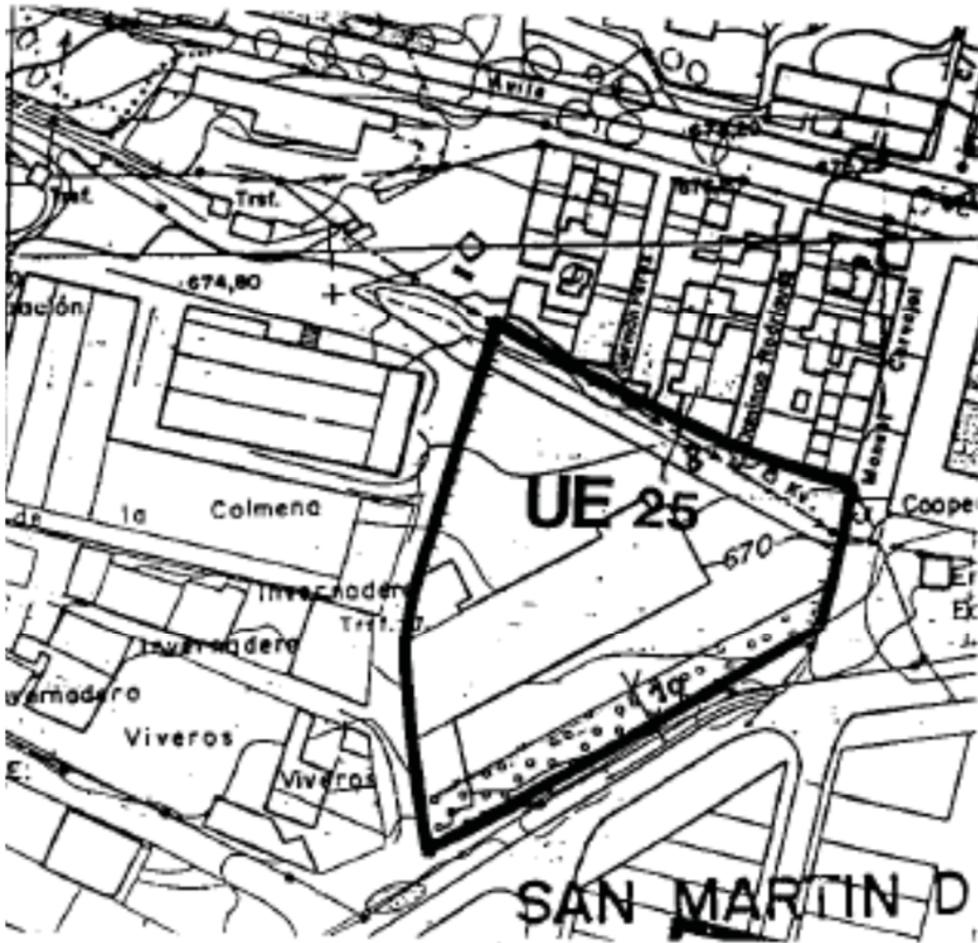
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados.

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.25.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN. Iniciativa Privada.

NOMBRE: DOTACIONAL ERMITA ECCE-HOMO		N.º UE 25	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD	7.400 M ²		
Parcelas Catastrales:	0890033		
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES			
Cesión Viario:	No hay viario		
Cesión Espacios Libres:	Parcela en una banda de 10m junto a la carretera (840m ²)		
Edificabilidad bruta	4.415 m ²		
Ocupación Parcela Neta	35% por ser asistencial		
Cesión	1.360 m ²		
Tipología Edificatoria	EQUIPAMIENTO		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	CONDICIONES PARTICULARIZADAS Y OR-13		
DETERMINACIONES: Banda arbolada al sur, de 10 m de ancho, en contacto con la carretera, con aparcamiento en batería. Zona de 6 m de vegetación en lindero con edificación existente.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 26 CARRETERA DE ÁVILA**6.12.26.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Suroeste de la población, en el límite del suelo urbano.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate exterior del tejido urbano. Su superficie es de 15.200 m².

6.12.26.2. Objetivo

Realizar el viario estructurante al sur del casco, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y se remate el tejido residencial en un área periférica del núcleo urbano.

6.12.26.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACION: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR-6 2º Y USO TERCARIO de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.26.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

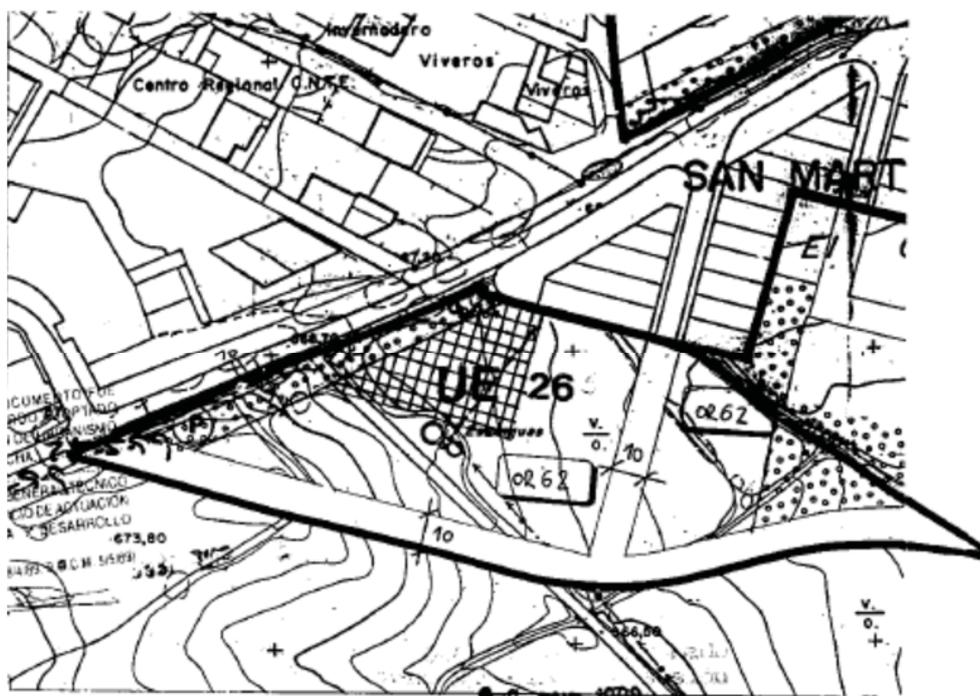
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.26.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada

NOMBRE: CARRETERA DE ÁVILA		N.º UE 26
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:		
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	15.200 M ²	
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
Calificación del Suelo:		
DETERMINACIONES VINCULANTES:		
Cesión Viario Principal:	VIARIO 4.350,00 M ²	
Cesión suelos:	Zona verde; 2.680,00 M ² PASO DEL COLECTOR	
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	0,50 M ² / M ²	
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE	
N.º Máximo viviendas:	29 VIVIENDAS EN HILERA CON PARCELA INDIVIDUAL Y TERCARIO. SUELO TERCARIO 1860 M2, OCUP. = 50% Y EDIF.= 1,00	
Tipología Edificatoria:	DE II PLANTAS	
Densidad:	19 VIV/Ha	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-6 2º y volumetría específica terciario	
DETERMINACIONES: Sección del viario interno propuesto igual que las calles actuales. Viario sur principal de 10,00 metros. Zonas verdes colindantes con la UE 27, sobre el paso del colector. Banda de cesión junto a la carretera de Ávila para aparcamiento en batería y arbolado. Edificio uso terciario con volumetría específica.		
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.		



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 27 SUR DE LA PLAZA DEL TOROS**6.12.27.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Suroeste de la población, remate del suelo urbano.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate exterior del tejido urbano. Su superficie es de 24.480 m².

6.12.27.2. Objetivo

Realizar el viario sur estructurante, dar continuidad al viario secundario existente, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y rematar el tejido residencial en un área exterior del núcleo urbano.

6.12.27.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA OR-10 y Ordenanza 13 de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.27.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.27.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 28 CALLE HERREROS**6.12.28.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Suroeste de la población, en el polígono industrial.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate exterior del tejido urbano. Su superficie es de 1.740 m².

6.12.28.2. Objetivo

Realizar el viario interno de la calle Herreros, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y rematar el tejido industrial.

6.12.28.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA INDUSTRIAL, OR-11 1º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.28.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.28.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: CALLE HERREROS		N.º UE 28	
CONDICIONES GENERALES DEL AMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	1.740 M ²		
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIA calle 8,00 m. = 440 M ²		
Cesión Zonas Verdes:	175 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	- M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	NAVES INDUSTRIALES		
Tipología Edificatoria:			
Densidad:	-		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-11 1º		
DETERMINACIONES: Sección del viario interno propuesto de 8,00 metros. Zonas verdes de cesión al sur como espacio libre de uso público.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 29 CALLE SANTIAGO**6.12.29.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Sureste de la población, próximo a la Plaza Real.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate interior del tejido urbano. Su superficie es de 4.700 m².

6.12.29.2. Objetivo

Realizar el viario interno que comunique la calle Cuarteles, con la calle Santiago, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y rematar el tejido residencial.

6.12.29.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE CASCO, OR-1º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.29.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

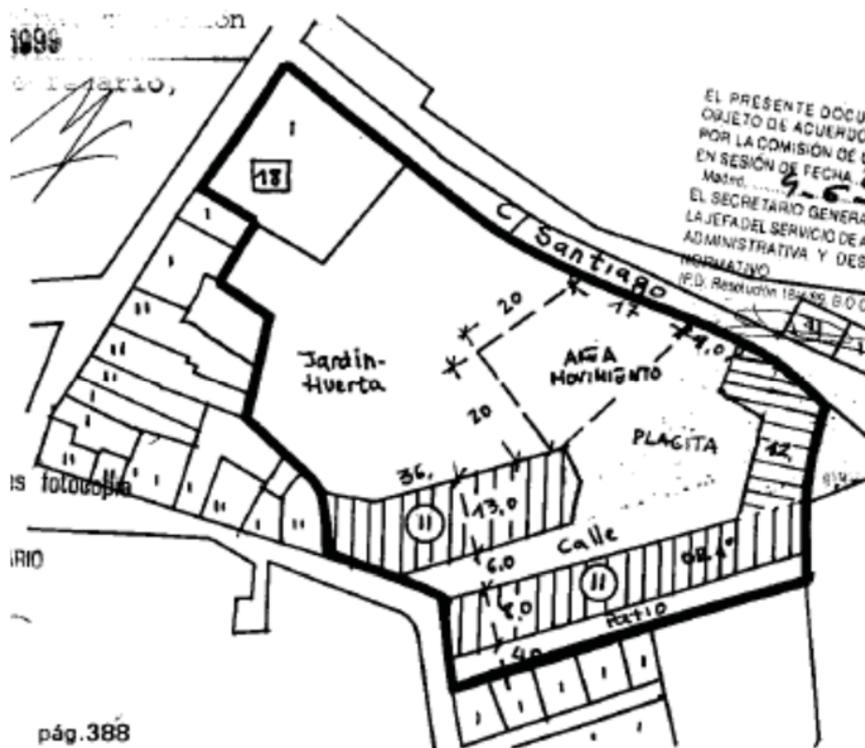
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.29.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: CALLE SANTIAGO		N.º UE 29
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:		
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	4.700 M ²	
Parcelas Catastrales:	1692501	
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
DETERMINACIONES VINCULANTES:		
Cesión Viario Principal: Cesión suelos:	VIARIO calle interior ancho 6,00 metros x 50 = 300. Salida norte 8x5= 40. Total 340 M ²	
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	Placita interior arbolada, con acceso desde C/Santiago = 20x25 = 500 M ²	
Cesión 10% Aprovechamiento:	según ordenanza zonal 0,93 M ² / M ²	
N.º Máximo viviendas:	10% SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE	
Tipología Edificatoria:	Según volumetría, aproximadamente edificio norte + sur =3.795. Ampliación hotel 600 = Total edificabilidad 4.395 m ²	
Densidad:	63 viv/Ha. Casco	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-1º	
DETERMINACIONES: Sección del viario interno propuesto de 6,00 metros desde la calle Cuarteles (acceso peatonal); y de 8,00 metros desde la calle Santiago (acceso rodado). Placita interior arbolada. Edificación con acceso desde la placita. Todas las edificaciones de II plantas, según la ordenanza zonal. Posibilidad de edificar para usos hosteleros de albergue rural. Se respetarán los árboles existentes. Edificaciones con tipología entre medianeras. La edificación no podrá repartirse en más de tres viviendas, o 18,00 metros de fachada, para evitar la monotonía del conjunto. Edificio casa palacio protección estructural n.º 18 del catálogo. Área de movimiento grafiada para usos relacionados con la actividad hotelera, con ocupación del 50% y en dos plantas. Vinculado a la cesión de 2.000 m2 para depósito de agua exterior a la Unidad.		
PLANO ESCALA 1:1000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.		



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 30 CALLE BOTEROS OESTE**6.12.30.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Centro de la población, próximo a la Plaza Real.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de remate interior del tejido urbano, hasta la intersección con la Avda. de Madrid. Su superficie es de 6.360 m2.

6.12.30.2. Objetivo

Ampliar el viario interno de la calle Boteros, ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación y rematar el tejido residencial frente a las naves industriales obsoletas que existen en la actualidad.

6.12.30.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA DE CASCO, OR-2º y de VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA, OR.6-2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.30.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

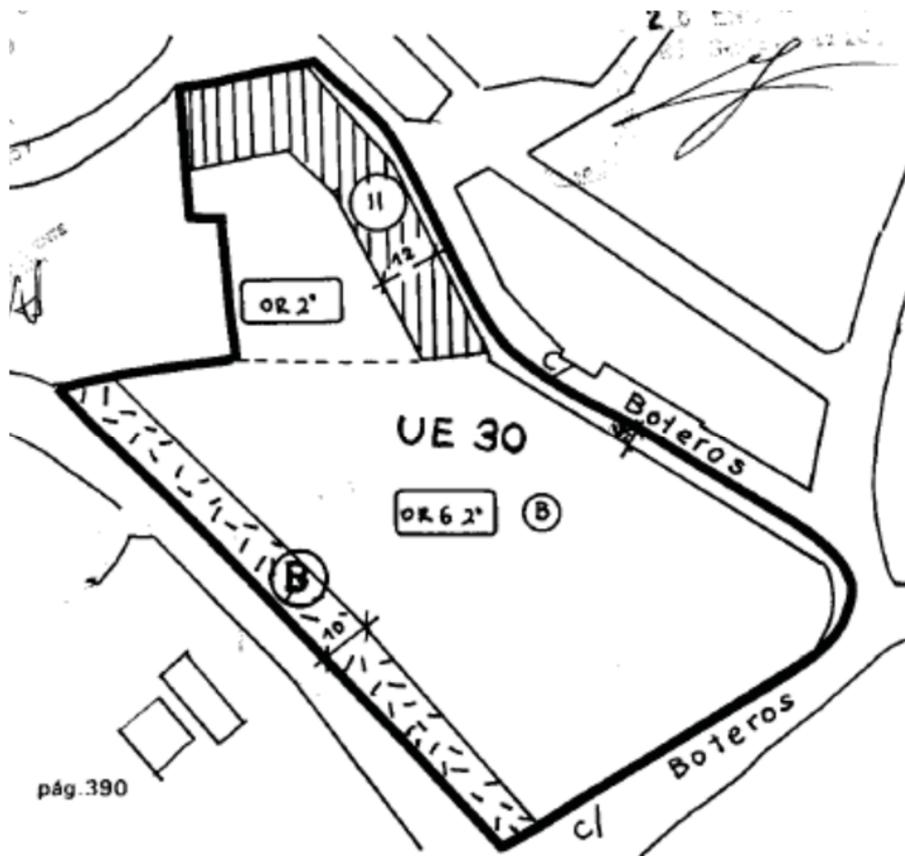
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.30.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: CALLE BOTEROS OESTE		N.º UE 30	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	6.360 M ²	0,63 Ha	
Parcelas Catastrales:	--		
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO ampliación calle Boteros ancho 4,00 metros más de la sección actual x 125 = 500 M ²		
Cesión suelo:	Espacio Libre de uso público, para parking arbolado y parada de autobuses en Avda. Madrid = 10 ancho x 100 largo = 1.000 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	1,00 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	10% SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	Hilera 20 viviendas en proindiviso. Al Norte alineada a vial, casco OR.2r		
Tipología Edificatoria:	39 viv/Ha. Casco		
Densidad:			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-2º y OR-6 2º		
DETERMINACIONES: En la parte norte edificación y remate del tejido residencial con tipología de edificación entre medianeras, con 12,00 metros de fondo y II plantas. Importante que no queden paredes medianeras vistas, que se traten como fachadas. Al sur parcelación de viviendas unifamiliares en hilera con acceso siempre desde la calle Boteros. Se redactará un Estudio de Detalle para resolver los accesos. Ampliación de la Avda. de Madrid con 10,00 metros para parking en batería, arbolado y parada de autobuses, en este espacio.			
PLANO ESCALA 1:1000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 31 INDUSTRIAL CRTA. AVILA**6.12.31.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Oeste de la población, junto a la carretera de Ávila.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de tejido industrial, con naves ya edificadas. Su superficie es de 20.520 m².

6.12.31.2. Objetivo

Dotar al viario interno de todos los servicios e infraestructuras. Ampliar el viario interno de enlace con el suelo previsto industrial y ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación.

6.12.31.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA INDUSTRIAL, OR-11 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.31.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

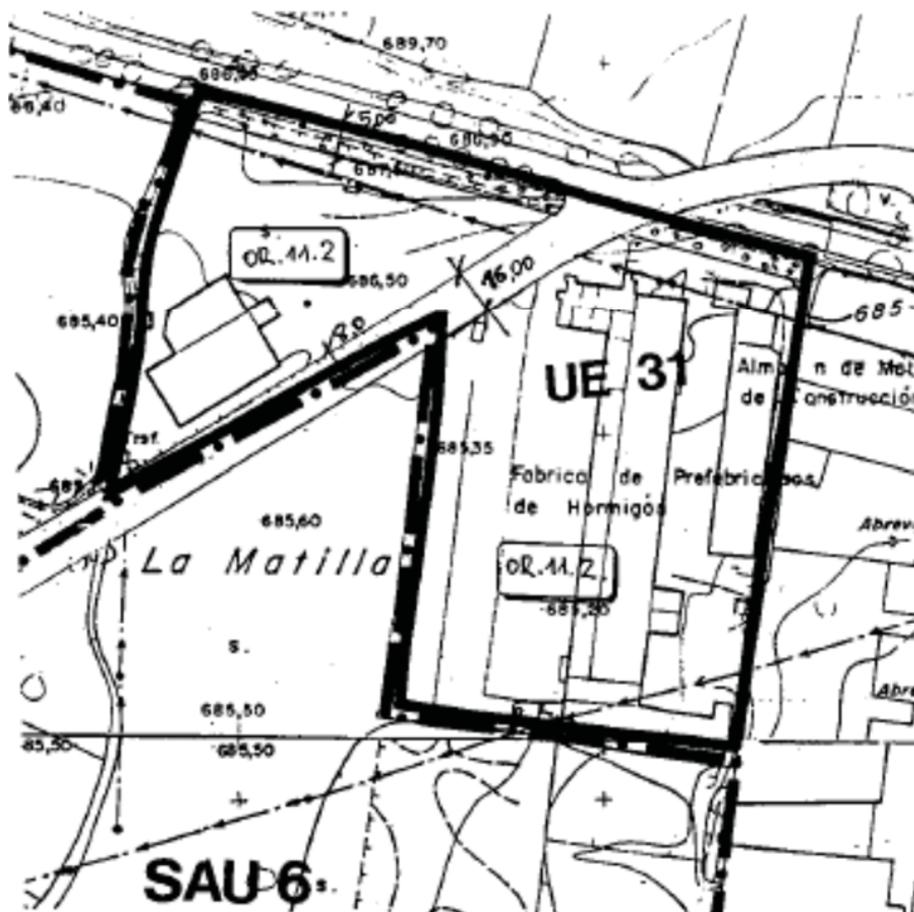
5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.31.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: INDUSTRIAL CARRETERA AVILA		N.º UE 31
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:		
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	20.520 M ²	
Parcelas Catastrales:		
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
DETERMINACIONES VINCULANTES:		
Cesión Viario Principal:	VIARIA sección de 16 metros x 55 = 880 + 8 x 100 = 800; Total viario 1680 M ²	
Cesión suelo:	Espacio Libre de uso público, arbolado en carretera de Ávila = 5 ancho x 100 largo + 5 x 50 = 750 M ²	
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	- M ² / M ²	
Cesión 10% Aprovechamiento:	10% de Cesión del exceso de edificabilidad sobre lo legalmente construido según Ordenanza Industrial	
N.º Máximo viviendas:		
Tipología Edificatoria:		
Densidad:		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-11. 2º	
DETERMINACIONES: Servicios urbanos e infraestructuras por la calle principal de la Unidad de Ejecución. Viario compartido con el SAU 6, industrial.		
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.		

Ç



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 32 DUEÑA DE SAN MARTÍN**6.12.32.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Oeste de la población, junto a la Urbanización de El Garnacho.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de tejido residencial, de varios propietarios de suelo, de 16.715 m²

6.12.32.2. Objetivo

Prolongar el viario interno desde la Urbanización de El Garnacho y ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación con edificaciones de baja densidad.

6.12.32.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACION: Condiciones generales de la ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, OR-5 2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.32.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.32.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: DUENA DE SAN MARTÍN		N.º UE 32
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:		
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	16.715 M ²	
Parcelas Catastrales:	--	
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN	
DETERMINACIONES VINCULANTES:		
Cesión Viario Principal: Cesión suelo:	VIARIO Principal, sección 10,00 metros 1.660 M ² . Secundario de 8,00 metros x 90 = 720. Fondo de saco, 200. Total 2.580 m ²	
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	Z. verdes = 50x30/2= 750 M ² al norte.	
Cesión 10% Aprovechamiento:	Camino peatonal 6 x 80 = 480 m ²	
N.º Máximo viviendas:	Suelo para dotación de 1200 m ²	
Tipología Edificatoria:	Total, cesiones de suelo = 2.430 M ²	
Densidad:	19 VIVIENDAS AISLADAS 15 viv/Ha	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-5. 2ª	
DETERMINACIONES: Paso libre de uso público del camino oeste, de 6,00 metros de ancho mínimo, al norte. Zona verde en la parte norte más abrupta. Viario secundario de 8,00 metros con un fondo de saco final de radio 8,00 metros mínimo. Suelo para dotación colindante con las reservas de El Garnacho, de 1.200 m ² y edificabilidad 1.500 m ² en dos plantas para usos asistenciales, sanitarios, etc. Radio de la glorieta principal de 25 metros.		
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.		



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 33 AVENIDA DE MADRID**6.12.33.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Junto al casco de la población, al margen sur de la Avenida de Madrid.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de tejido residencial, de varios propietarios de suelo, de 2.712 m²

6.12.33.2. Objetivo

Prolongar el viario interno y ordenar el ámbito de forma que pueda cumplirse la normativa de aplicación.

6.12.33.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA INDUSTRIAL, OR-11 3º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ámbitos de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.33.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

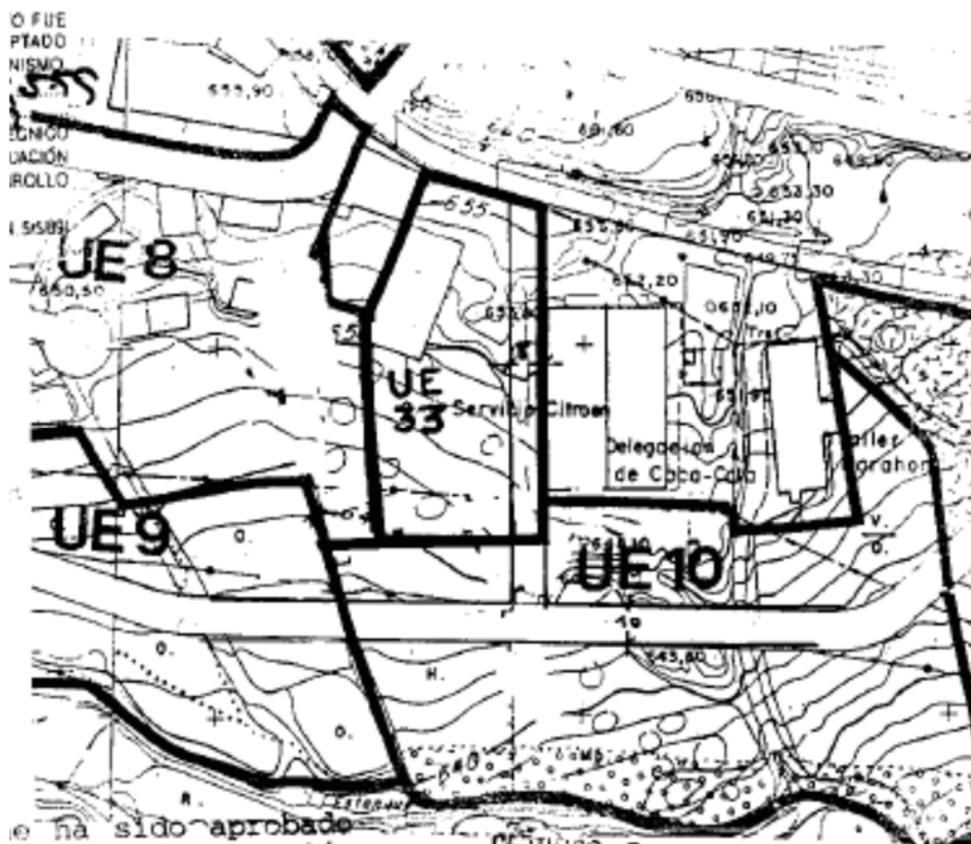
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.33.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: AVENIDA DE MADRID		N.º UE 33	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	2.712 M ²		
Parcelas Catastrales:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 8 x 90 = 720 M ²		
Cesión suelo:			
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA M ² / M ² :	Sobre la edificabilidad resultante.		
Cesión 10% Aprovechamiento:	Edificación industrial en parcela de 500 m ²		
N.º Máximo viviendas:	0,42 m ² /m ²		
Tipología Edificatoria:			
Densidad:			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-11. 3º		
ETERMINACIONES: Parcelas de 500 m ² y edificabilidad 0,70 m ² /m ² según la ordenanza industrial reguladora. Calle norte-sur de sección mínima 8.00 metros.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 34 PARCELA DEL CASTILLO**6.12.34.1. Descripción y ámbito**

LOCALIZACIÓN: Junto al casco de la población, en el oeste.

ÁMBITO Y SUPERFICIE: Unidad de tejido con un elemento significativo constituido por el Castillo de la Coracera. Superficie de 16.384 m²

6.12.34.2. Objetivo

Edificar un frente de edificación a la calle San Martín para alojar usos culturales y educativos relacionados con el Castillo.

6.12.34.3. Condiciones de planeamiento

FIGURAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR: La unidad de ejecución se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, con informe favorable de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid y Proyecto de Urbanización.

NORMATIVA DE APLICACIÓN: Condiciones generales de la ORDENANZA de casco, OR-2º de las Normas Subsidiarias.

DETERMINACIONES VINCULANTES: La clasificación y calificación del suelo, los ÁMBITO s de ordenación y localización de las cesiones vinculantes y la gestión.

6.12.34.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para viales y zonas verdes totalmente urbanizado

2º. Ceder el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido

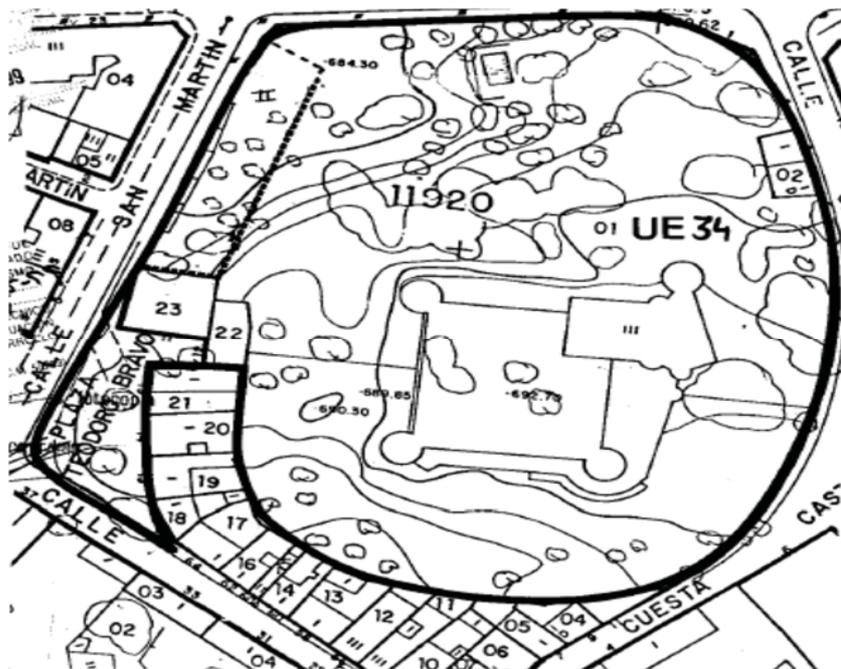
4º. Edificar los solares dentro de los plazos estipulados

5º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.12.34.5. Condiciones de gestión

El sistema de actuación será el de compensación. Iniciativa Privada.

NOMBRE: PARCELA DEL CASTILLO		N.º UE 34	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	16.384 M ²		
Parcelas Catastrales:	11920-01-02-22-23		
Calificación del Suelo:	SUELO URBANO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO 0 M ²		
Cesión suelo:	0,19 m2/m2		
EDIFICABILIDAD BRUTA LUCRATIVA	Sobre la edificabilidad resultante.		
Cesión 10% Aprovechamiento:	Edificación alineada a vial de la calle San Martín		
Tipología Edificatoria:	de 2500 m2 + 450 + 210 en parcelas 23 y 22 Total, máximo de 3.113 m2 construidos		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
ORDENANZA ZONAL REGULADORA	OR-2r		
<p>DETERMINACIONES: Posición de la edificación alineada a la calle de San Martín, fuera de los restos arqueológicos que pudieran aparecer tras las excavaciones. Se grafiá un área de movimiento máxima, dentro de la cual se colocará la nueva edificación. Edificabilidad total de 3.113 m2 además de la superficie actual del castillo. Todo en II plantas. Uso de equipamiento dotacional con fines culturales y educativos exclusivamente. Hotelero y hostelero, con uso administrativo vinculado al castillo. Se urbanizará la plaza de Teodoro Bravo, pudiéndose realizar un acceso peatonal hacia el castillo. El diseño de las escaleras, rampas, situación de arbolado, materiales superficiales, etc. se definirán en el ED. El Estudio de Detalle requiere la aprobación favorable de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid. Los acabados, composición de las fachadas, remates, y materiales constructivos irán acordes con la singularidad del entorno y la presencia del castillo.</p>			
PLANO ESCALA 1:1000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.1. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 1 EL LANCHAR ESTE**6.13.1.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación norte del casco urbano, entre el casco actual y la circunvalación esta propuesta. SUPERFICIE: 27.200 m². USO RESIDENCIAL

6.13.1.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental. Realizar la circunvalación esta, y disponer de nuevos equipamientos y servicios dotacionales.

6.13.1.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial es la OR-5 2º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial única y exclusivamente.

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada, con parcela mínima de 500 metros cuadrados.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 30.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.1.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

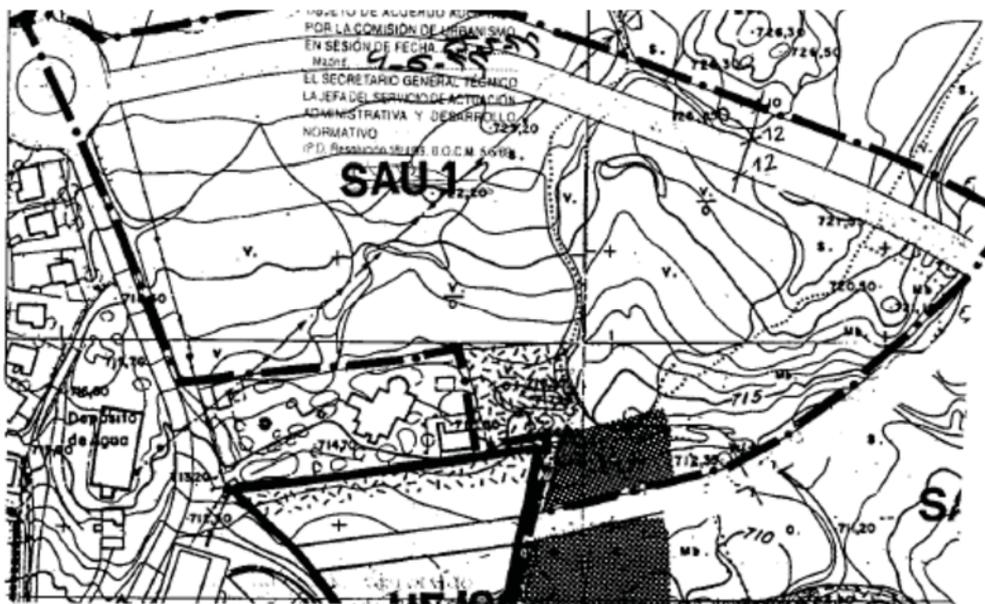
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.1.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: EL LANCHAR ESTE N° SAU 1	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:	
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	27.200 M ² 2,72 Ha
Parcelas Catastrales: Calificación del Suelo:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN
DETERMINACIONES VINCULANTES:	
Cesión Viario Principal: Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento) DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR: EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² : Cesión 10% Aprovechamiento: N.º Máximo viviendas: Tipología Edificatoria:	Sección 12+12. VIARIO PRINCIPAL 7.800,00 M ² + SECUNDARI SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO MIN 10% SUP. BRUTA = 2.720 M ² 15 VIVIENDAS / Ha 0,30 M ² / M ² SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE 30 VIVIENDAS VIV UNIFAMILIAR AISLADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
DETERMINACIONES: Resolver el remate del borde norte del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área. Tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 500 m2. Sección mínima del viario exterior de 12,00+ 12,00 metros. Localizar la zona verde y los equipamientos al sur del sector según la cuantificación que derive del documento de la planificación posterior.	
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.	



6.13.2. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 2 EL LANCHAR OESTE**6.13.2.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación este del casco urbano hasta la circunvalación.

SUPERFICIE: 34.400 m2. USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL

6.13.2.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental y rematar el viario este de circunvalación.

6.13.2.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 2º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial única y exclusivamente.

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 500 m2.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 49.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.2.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

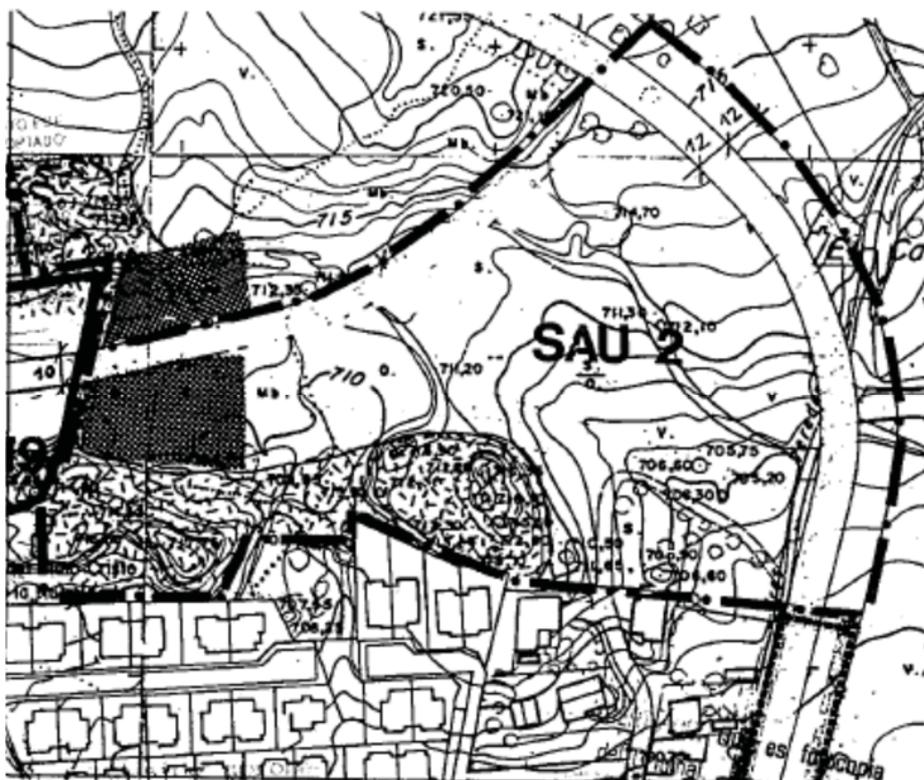
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.2.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: EL LANCHAR OESTE		N.º SAU 2	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	34.400 M ²	3,44 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	Sección 12+12, VIARIO PRINCIPAL		
Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	5.650,00 M ² + SECUNDARIO SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR:	MIN 10% SUP.BRUTA = 3.440 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :	15 VIVIENDAS / Ha		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,35 M ² / M ²		
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Tipología Edificatoria:	49 VIVIENDAS		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Resolver el remate ESTE del borde del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área. Sección mínima del viario interior propuesto de 10,00 metros, y con enlace a la calle de la UE 19. Localización de las zonas verdes de cesión al sur de la unidad junto al límite del suelo urbano y la UE 19. Espacios libres de uso público.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.3. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U.3 ARROYO DE LA PRESA I**6.13.3.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación sur del casco urbano, en la vega hacia los arroyos.

SUPERFICIE: 26.000 m2. USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL

6.13.3.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental.

6.13.3.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 2º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial única y exclusivamente.

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 500 m2.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 36.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.3.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

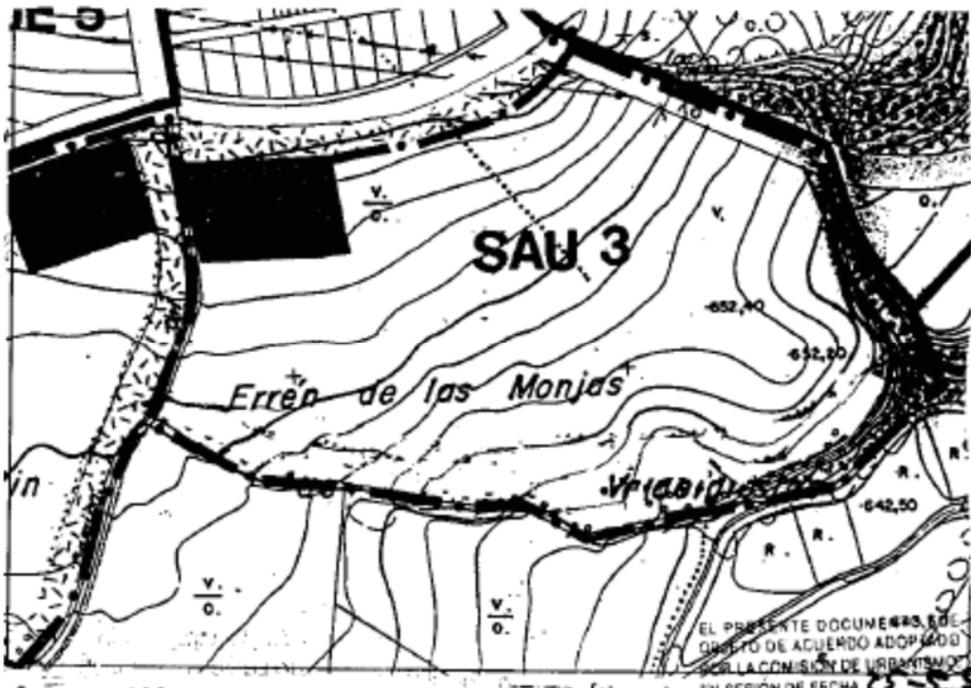
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.3.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: ARROYO DE LA PRESA I		N.º SAU 3	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	26.000 M ²	2,6 Ha	
Parcelas Catastrales:			
Calificación del Suelo:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO PRINCIPAL 1.000,00 M ² + SECUNDARI		
Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR:	MIN 10% SUP.BRUTA = 2.600,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :			
Cesión 10% Aprovechamiento:	14 VIVIENDAS / Ha		
N.º Máximo viviendas:	0,35 M ² / M ²		
Tipología Edificatoria:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
	36 VIVIENDAS		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Resolver el remate del borde sur del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área. Sección mínima del viario propuesto de 10,00 metros. Localización de las zonas verdes de cesión junto a los arroyos, preferentemente. Servidumbre de 10,00 metros de protección de sotos, cauces y riberas, junto al arroyo. Equipamientos en las zonas grafiadas.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.4. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U.4 ARROYO DE LA PRESA II**6.13.4.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación sur del casco urbano hasta la vega del arroyo.

SUPERFICIE: 27.075 m2. USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL

6.13.4.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental.

6.13.4.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 2º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial única y exclusivamente.

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 500 m2.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 40.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.4.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

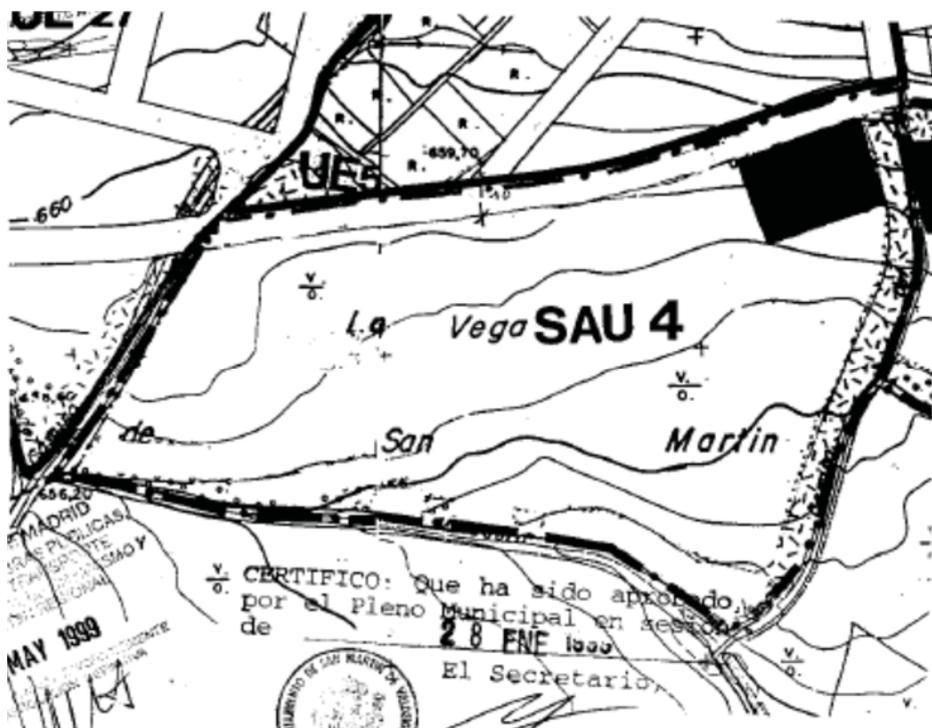
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.4.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: ARROYO DE LA PRESA II		N.º SAU 4	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	27.075 M ²	2,70 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	VIARIO PRINCIPAL norte de 10.00 metros de sección 2.500 M ² + SECUNDARIO SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO MIN 10% SUP.BRUTA		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR: EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :	15,00 VIVIENDAS / Ha		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,369 M ² / M ²		
N.º. Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE 40 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Viario al norte prolongación de la calle actual de sección 10.00 metros. Resolver el remate del borde sur del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área y realizar el viario sur de conexión propuesto. Zonas verdes junto a la vega del arroyo y espacios libres de uso público en los actuales caminos hacia las huertas. Establecer una servidumbre de 10,00 metros de protección de sotos, cauces y riberas al sur, junto al arroyo.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.5. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 5 LA COLMENA SUR**6.13.5.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación oeste del polígono industrial hasta la circunvalación propuesta.

SUPERFICIE: 47.500 m².

USO CARACTERÍSTICO EL INDUSTRIAL

6.13.5.2. Objetivos

La creación de suelo industrial y la obtención, por cesión de suelo para equipamiento y zonas libres, y el porcentaje de aprovechamiento.

6.13.5.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización. Deberá someterse a Declaración de Impacto Ambiental.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-11 3º.

Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Industrial.

TIPOLOGIA: Según la ordenanza zonal reguladora que establezca el Plan Parcial.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.5.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

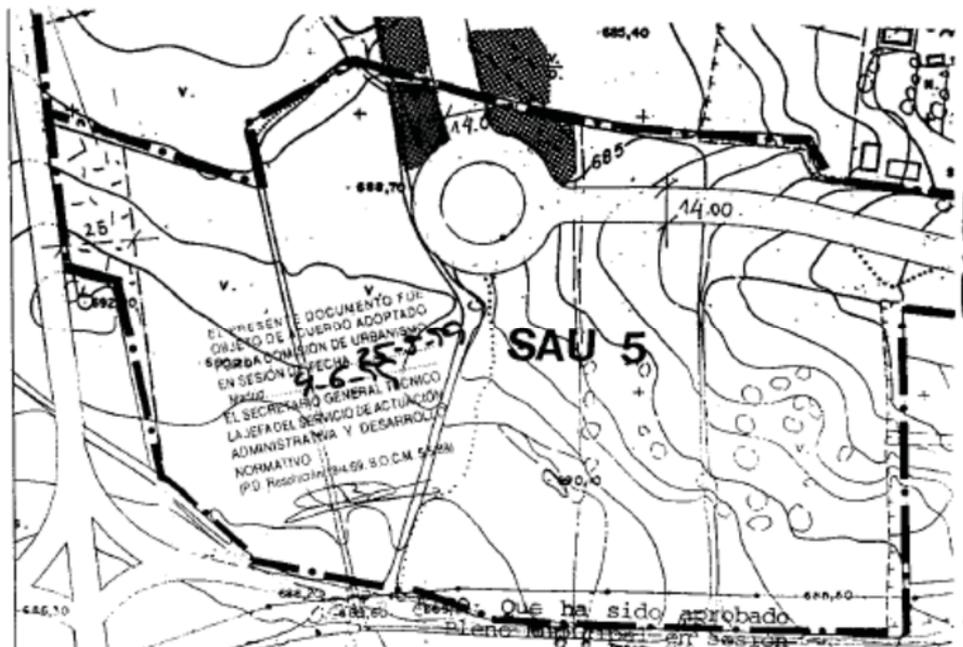
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.5.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Pública. Sistema de actuación COOPERACIÓN. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: LA COLMENA SUR		N.º SAU 5	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	47.500 M ²	4,75 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	VIARIO PRINCIPAL 3.994 M ² + SECUNDARIO SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO MIN 10% SUP.BRUTA = 4.750,00 M ²		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR: EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :	-		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,42 M ² / M ²		
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Tipología Edificatoria:	- NAVE INDUSTRIAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COOPERACIÓN	
DETERMINACIONES INDICATIVAS: Zona verde de protección junto a la circunvalación oeste de 25,00 metros aprovechable para aparcamiento arbolado. Dotaciones junto a las glorietas según la cuantificación que derive del documento de planificación posterior. Sección del viario 14,00 metros, con boulevard interior. Radio glorieta 25,00 metros. Viario secundario mínimo 12,00 m. Permitidos los usos comerciales. El ámbito deberá someterse a Declaración de Impacto Ambiental.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.6. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 6 LA COLMENA CENTRO**6.13.6.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación oeste del polígono industrial hasta la circunvalación propuesta.

SUPERFICIE: 43.325 m².

USO CARACTERÍSTICO EL INDUSTRIAL

6.13.6.2. Objetivos

La creación de suelo industrial y la obtención, por cesión de suelo para equipamiento y zonas libres, y el porcentaje de aprovechamiento.

6.13.6.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización. Deberá someterse a Declaración de Impacto Ambiental.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-11 3º.

Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Industrial.

TIPOLOGIA: Según la ordenanza zonal reguladora.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.6.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

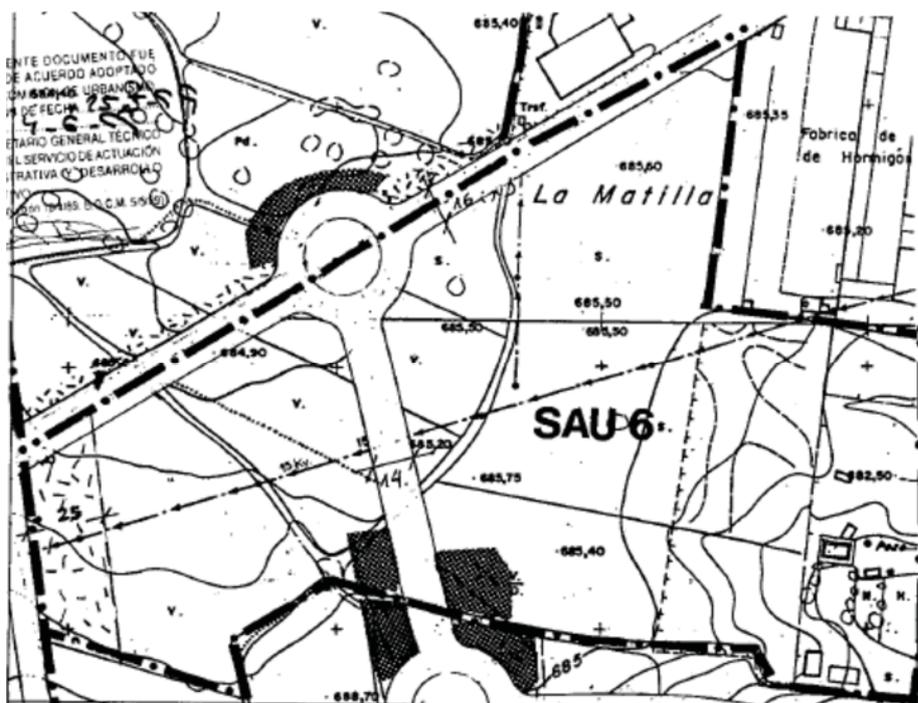
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.6.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación COMPENSACIÓN. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: LA COLMENA CENTRO		N.º SAU 6	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	43.325 M ²	4,33 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	VIARIO PRINCIPAL 4.220,00 M ² + SECUNDARI SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO MIN 10% SUP. BRUTA		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR: EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :	-		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,42 M ² / M ²		
N.º Máximo viviendas: Tipología Edificatoria:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE - NAVE INDUSTRIAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Zona verde de protección junto a la circunvalación oeste de 25,00 metros. Sección mínima del viario interno propuesto norte-sur de 14,00 metros, este-oeste de 16,00 metros (compartido SAU 7), sobre el antiguo trazado del ferrocarril colocación de un boulevard arbolado. Radios de giro amplios para camiones. Radio glorieta 25 metros. Localización de los equipamientos junto SAU 5 según la cuantificación que derive del documento de planificación posterior. Se conservará la tubería de impulsión a Tórtolas o se incluirá en los viales para dar servicio, no pudiéndose eliminar. Se permiten usos comerciales. El ámbito deberá someterse a Declaración de Impacto Ambiental.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



mu

6.13.7. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 7 LA COLMENA NORTE**6.13.7.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación oeste del polígono industrial hasta la circunvalación propuesta.

SUPERFICIE: 35.200 m².

USO CARACTERÍSTICO EL INDUSTRIAL

6.13.7.2. Objetivos

La creación de suelo industrial y la obtención, por cesión de suelo para equipamiento y zonas libres, y el porcentaje de aprovechamiento.

6.13.7.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización. deberá someterse a Declaración de Impacto Ambiental.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-11 3º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Industrial.

TIPOLOGIA: Según la ordenanza zonal reguladora.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.7.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

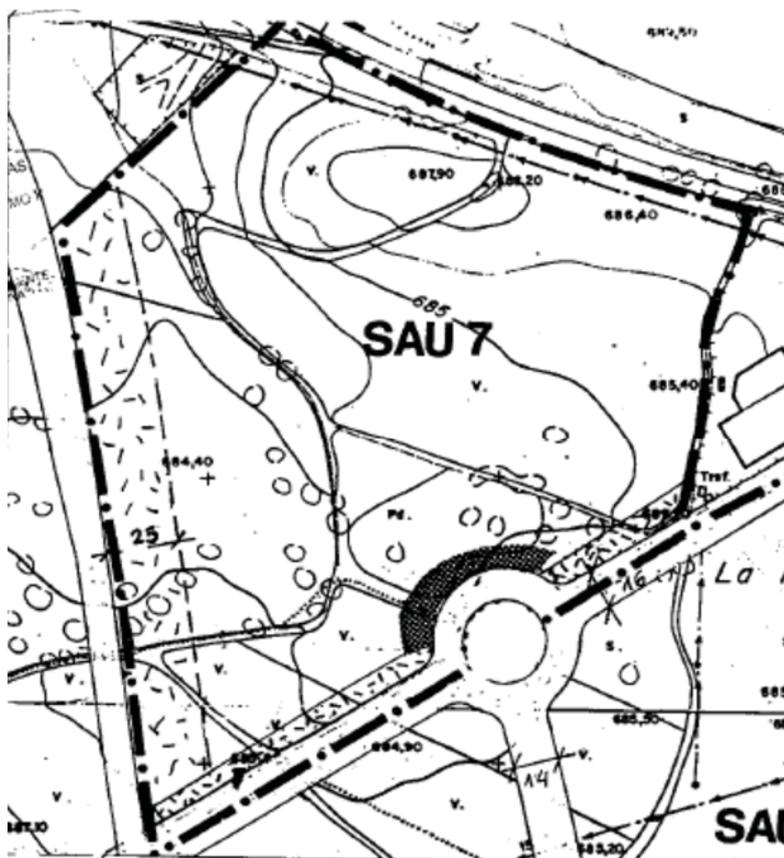
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.7.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación COMPENSACIÓN. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: LA COLMENA NORTE N.º SAU 7	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:	
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	35.200 M ² 3,52 Ha
Parcelas Catastrales:	
Calificación del Suelo:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN
DETERMINACIONES VINCULANTES:	
Cesión Viario Principal: Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	VIARIO PPAL 8x210 + glorieta= 1.920,00 M ² + SECUNDARIO SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO MIN 10% SUP.BRUTA
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR: EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :	-
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,42 M ² / M ²
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE
Tipología Edificatoria:	- NAVE INDUSTRIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Zona verde de protección junto a la circunvalación oeste de 25,00 metros. Sección mínima del viario interno propuesto de 16,00 metros, para realizar un boulevard para dar continuidad al antiguo trazado del ferrocarril, viario compartido SAU 6. Radios de giro amplios para camiones 25 metros. Localización de equipamientos en las glorietas según la cuantificación que derive del documento de planificación posterior. Se permiten usos comerciales. El ámbito deberá someterse a Declaración de Impacto Ambiental.	
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes e indicativas de la ordenación.	



6.13.8. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 8 DUEÑA DE SAN MARTÍN I**6.13.8.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación noreste del casco urbano, hasta la circunvalación.

SUPERFICIE: 25.600 m².

USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL

6.13.8.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental.

6.13.8.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 2º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial única y exclusivamente.

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 500 m².

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 32.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.8.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

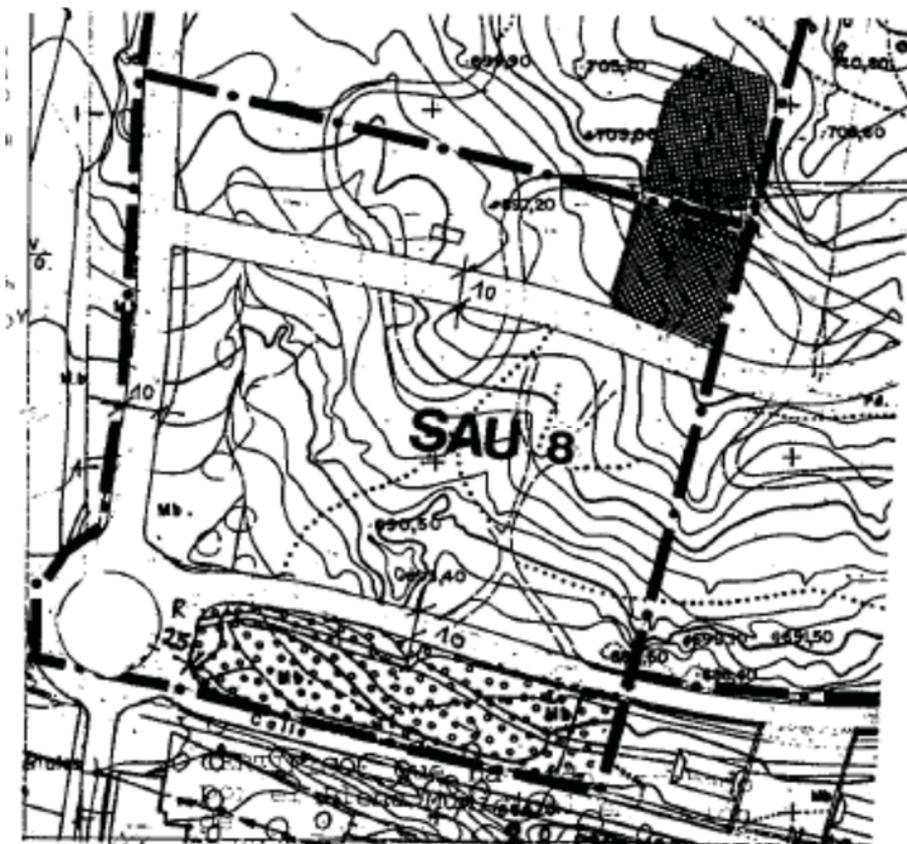
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.8.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: DUENA DE SAN MARTÍN I		N.º SAU 8	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	25.600 M ²	2,56 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO PPAL. 4.765,00 M ² + SECUNDARIO		
Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		
	MIN 10% SUP. BRUTA		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR:	15,00 VIVIENDAS / Ha		
EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :	0,31 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	32 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Resolver el remate del borde noroeste del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área y hasta la circunvalación propuesta. Sección mínima de 10,00 metros. Realización de una glorieta en el cruce sur. El viario secundario se realizará en bucle desde la calle principal interior al SAU, nunca en fondos de saco. Se evitarán las entradas directas a las parcelas desde la calle actual. Radio de la glorieta de 25 metros. Localización vinculante de las zonas verdes según se grafía.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafías las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.9. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U.9 DUEÑA DE SAN MARTÍN II**6.13.9.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación oeste del casco urbano, y remate del viario de las urbanizaciones actuales.

SUPERFICIE: 37.445 m2.

USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL

6.13.9.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental y remate del viario principal estructurante.

6.13.9.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 2º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial única y exclusivamente.

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 500 m2.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 50.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.9.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.9.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: DUENA DE SAN MARTÍN II		N.º SAU 9	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	37.445 M ²	3,74 Ha	
Parcelas Catastrales:			
Calificación del Suelo:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO PPAL 3.056,00 M ² + SECUNDARIO		
Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		
	MIN 10% SUP.BRUTA		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR:	13,36 VIVIENDAS / Ha		
EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :	0,33 M ² / M ²		
Cesión 10% Aprovechamiento:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
N.º Máximo viviendas:	50 VIVIENDAS		
Tipología Edificatoria:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Resolver el remate del borde oeste del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área y conectar el viario existente. Sección mínima del viario propuesto de 10,00 metros. Se evitarán los fondos de saco. Radio de glorieta de 25 metros. Cesión de las zonas verdes al norte, en la parte más abrupta del terreno, dejando el paso peatonal sobre el camino de 6,00 metros de ancho mínimo.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.10. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 10 DUEÑA DE SAN MARTÍN III**6.13.10.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación oeste del casco urbano, y remate de las urbanizaciones actuales.

SUPERFICIE: 38.740 m².

USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL

6.13.10.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental y remate del viario principal estructurante.

6.13.10.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 2º y la de equipamientos. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial y equipamiento privado (sanitario, asistencial, etc.).

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 500 m².

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 45.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.10.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

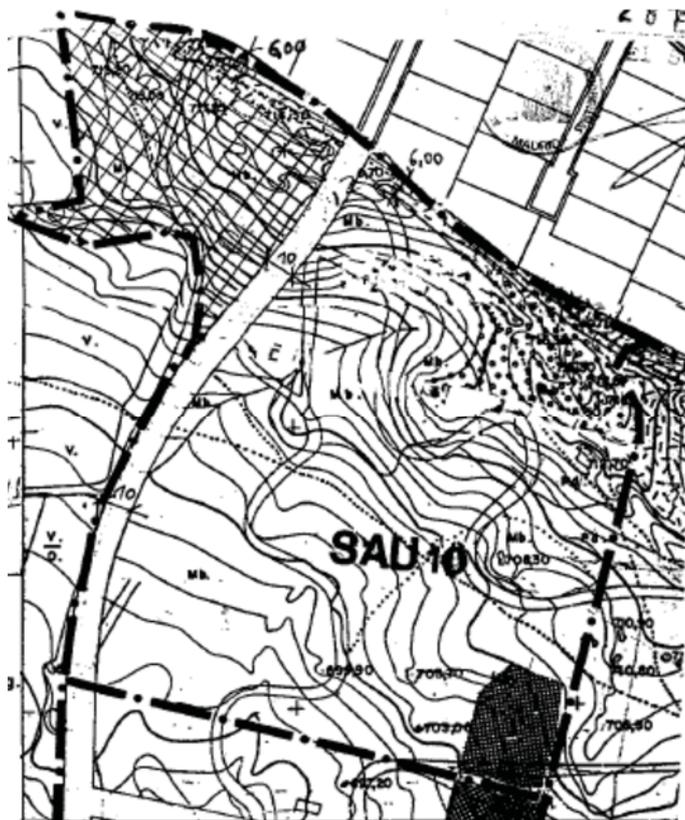
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.10.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: DUEÑA DE SAN MARTÍN III		N.º SAU 10	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	38.740 M ²	3,87 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal: Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	VIARIO PPAL 2.260,00 M ² + SECUNDARIO SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO MIN 10% SUP.BRUTA = 3.720,00 M ²		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR: EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² : Cesión 10% Aprovechamiento: N.º Máximo viviendas: Tipología Edificatoria:	15,00 VIVIENDAS / Ha 0,36 M ² / M ² SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE 45 VIVIENDAS + equipamiento privado VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Resolver el remate del borde oeste del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área y conectar el viario existente. Sección mínima del viario propuesto de 10,00 metros. Zonas verdes al norte, en la parte de topografía más accidentada, conectándola con el equipamiento. El viario secundario será en bucle desde la vía norte-sur principal. No se admiten los fondos de saco. Para el equipamiento privado edificabilidad de 0,40 m2/m2 sobre el suelo grafiado de 7.000 m2; con la edificación adaptada al relieve de 11 plantas, para usos sanitarios, asistenciales o de residencia de ancianos. Paso peatonal al norte, siguiendo el actual camino de 6,00 metros de ancho mínimo.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.11. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 11 NORTE DE EL GARNACHO**6.13.11.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Ampliación norte del casco urbano, y remate de las urbanizaciones actuales.

SUPERFICIE: 45.150 m².

USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL

6.13.11.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y de total respeto medioambiental y remate del viario principal estructurante.

6.13.11.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 2º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial única y exclusivamente.

TIPOLOGIA: Vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 500 m².

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 68.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento.

6.13.11.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

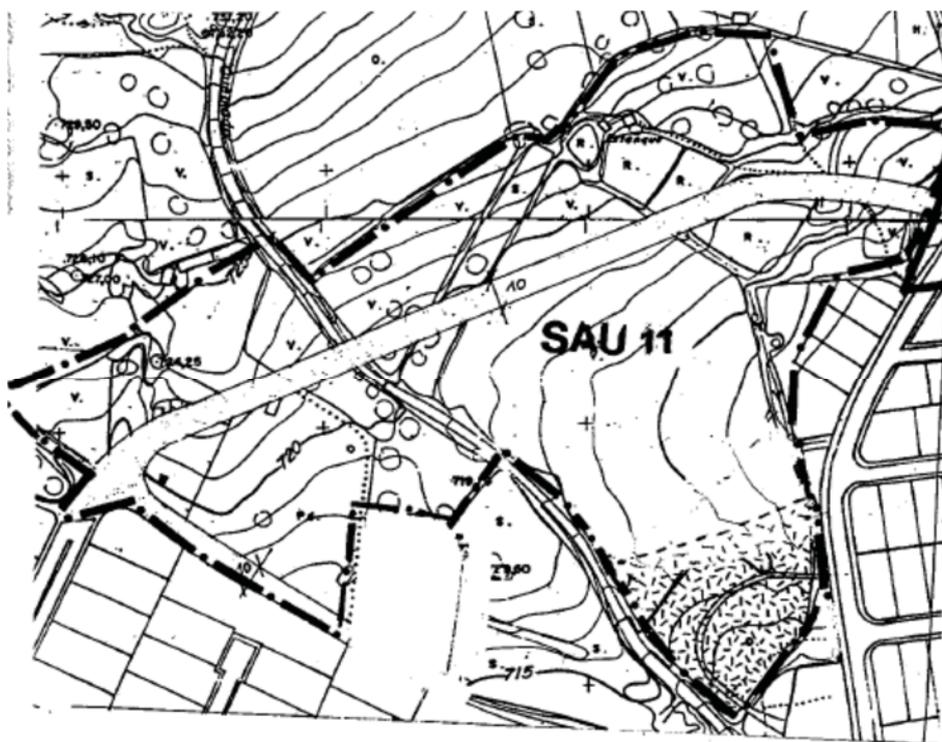
5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.11.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: NORTE DE EL GARNACHO		N.º SAU 11	
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:			
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	45.150 M ²	4,51 Ha	
Parcelas Catastrales:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN		
Calificación del Suelo:			
DETERMINACIONES VINCULANTES:			
Cesión Viario Principal:	VIARIO ppal. 4.120,00 M ²		
Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento)	SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		
DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR:	MIN 10% SUP.BRUTA = 4.515,00 M ²		
EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² :	15,15 VIVIENDAS / Ha		
Cesión 10% Aprovechamiento:	0,39 M ² / M ²		
N.º Máximo viviendas:	SOBRE EL APROVECHAMIENTO RESULTANTE		
Tipología Edificatoria:	68 VIVIENDAS		
		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COMPENSACIÓN	
DETERMINACIONES: Resolver el remate del borde norte del casco urbano de acuerdo con los condicionantes paisajísticos del área. Sección mínima del viario interno vinculante de 10,00 metros. Localización de zonas verdes, según se detalla en el plano, al sur del ámbito, pero con el límite norte no vinculante. Localización libre de los equipamientos según la cuantificación que derive del documento de planificación posterior, preferentemente al sur, junto a las zonas verdes. Resolución del viario secundario en bucle de secciones mínimas de 8,00 metros. Sin fondos de saco.			
PLANO ESCALA 1:2000. Grafiadas las determinaciones vinculantes de la ordenación.			



6.13.12. SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN S.A.U. 12**6.13.12.1. Condiciones generales**

LOCALIZACIÓN: Entorno del Pantano de San Juan, alto valor ambiental y paisajístico.

SUPERFICIE: 238.800 m²

USO CARACTERÍSTICO EL RESIDENCIAL, TERCARIO Y RECREATIVO

6.13.12.2. Objetivos

Llevar a cabo una actuación singular de urbanización de baja densidad, y calidad edificatoria de acuerdo con los valores del medio natural y liberar suelo para el esparcimiento y el ocio

6.13.12.3. Condiciones de planeamiento.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Como corresponde al suelo urbanizable, se desarrollará por Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

ORDENANZA ZONAL REGULADORA: La ordenanza de aplicación referencial será la OR-5 3º. Su distribución la establecerá el Plan Parcial, así como su desarrollo pormenorizado. El Plan Parcial establecerá los usos compatibles

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS: Residencial. Terciario (hotelero).

TIPOLOGÍA: A determinar por el Plan Parcial.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 350.

CESIONES: Las que establece la Ley del Suelo en lo referente a viario, espacios libres y equipamientos y las pactadas en convenio para las de aprovechamiento. Además del suelo de cesión a la Comunidad de Madrid

6.13.12.4. Obligaciones de los propietarios

1º. Ceder el suelo de cesión obligatoria para los sistemas generales según Reglamento de Planeamiento.

2º. Ceder el 10% aprovechamiento del sector.

3º. Costear la urbanización según el sistema de actuación establecido.

4º. Conservar la urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.

5º. Edificar en los plazos estipulados en el plan de etapas del Plan Parcial.

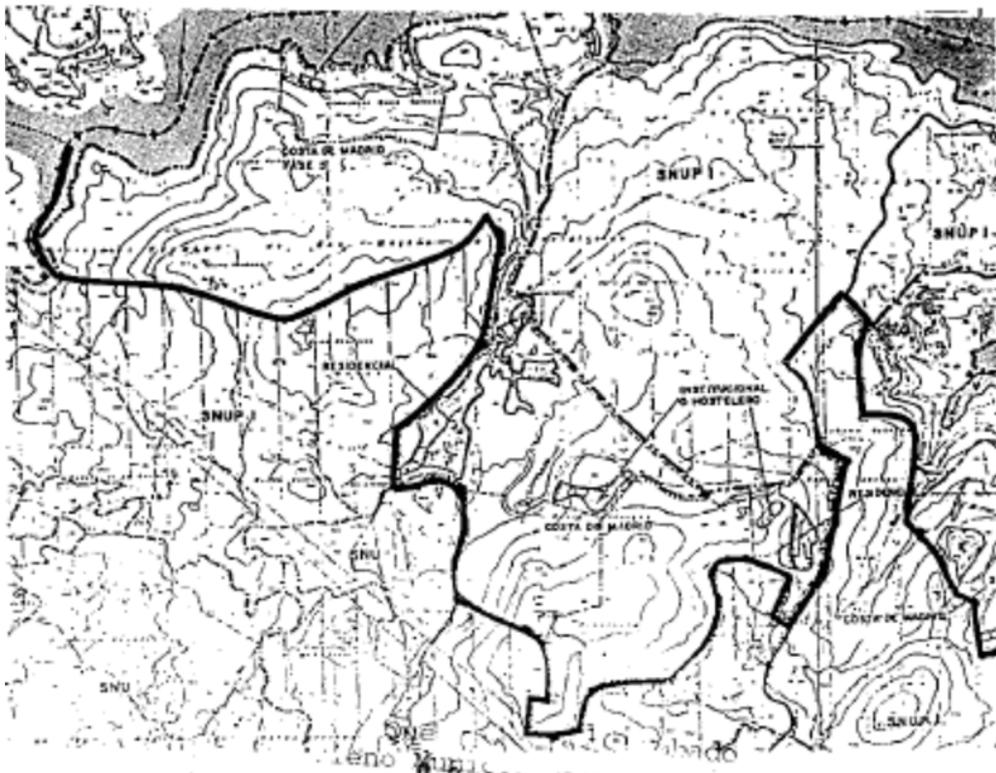
6º. Mantener la urbanización y edificaciones en condiciones de seguridad y ornato público.

6.13.12.5. Condiciones de gestión y plazos

Iniciativa Privada. Sistema de actuación Compensación. Para la redacción del Plan Parcial, un año y medio, para la del Proyecto de Urbanización y formalización de las cesiones un año y para la ejecución de las obras dos años, prorrogables otros dos, previa solicitud debidamente justificada, los cuales empezarán a contar a partir de la Aprobación Definitiva de las presente Normas.

SAU NOMBRE: CANTOREDONDO PANTANO DE SAN JUAN		N.º SAU
12		
CONDICIONES GENERALES DEL ÁMBITO:		
Superficie BRUTA UNIDAD: M ²	2.388.000 M ² 238 Ha	
Parcelas Catastrales:		
Calificación del Suelo:	SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN	
DETERMINACIONES VINCULANTES:		
Cesión Viario Principal: Cesión Suelo de Zonas Verdes, Espacios Libres, Centros docentes, (Reglamento Planeamiento) DENSIDAD BRUTA DEL SECTOR: EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² : Cesión 10% Aprovechamiento: N.º Máximo viviendas: Tipología Edificatoria:	Cesión CAM 161,46 Ha, monte interior zona sur Superf. restante estimado de 77,34 Ha VIARIO aproximadamente el 10% = 8 Ha Cesiones de suelo SEGÚN DETERMINA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO MIN 10% SUP.BRUTA = 7,7 Ha Superficie resultante lucrativa = 60 Ha (± 5%) Densidad bruta = 1,46 VIVIENDAS / Ha Densidad neta = 4,5 viv/Ha Edificabilidad viviendas total 147.000 m ² TOTAL 350 VIVIENDAS MÍXIMAS Edificabilidad institucional/hotel = 40.800 m ² Edificab. equipamiento, sist. interiores = 24.000 m ² Edificabilidad bruta = 0,088 m ² / m ² Edificabilidad neta = 0,27 m ² / m ² Tipología indicativa de vivienda unifamiliar en parcela mayor de 1.000 m ² , adaptada al relieve	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN Mantenimiento del viario y las zonas comunes por parte de la Comunidad de propietarios constituidos en una Entidad de Mantenimiento y Conservación de los espacios comunes.	
DETERMINACIONES: Localizar las áreas de aprovechamiento de forma que no se degrade el medio natural, en las zonas actuales desprovistas de vegetación arbórea. Con el fin de adaptarse a la topografía se permitirá una variación con respecto a dicha limitación del 5%. Las zonas sin edificación deberán conservarse en su estado natural mediante la constitución de una servidumbre de no edificar y de conservación, constituida con carácter de voluntaria y perpetua e inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. También se podrá optar por ceder gratuitamente los terrenos no urbanizados al organismo o entidad que designe la Consejería de Medio Ambiente. La cesión será libre de cargas e inscrita en el Registro. El viario de acceso a las zonas de cesión a la Comunidad quedará libre a fin de facilitar el disfrute de las mismas. Estas cesiones se calificarán en el Plan Parcial como Espacios Libres-Zonas de Esparcimiento. La edificabilidad total institucional/hotel (40.800 m ²) se fraccionará en elementos con superficie inferior a 5.000 m ² construidos, al objeto de reducir los impactos. Todas las edificaciones se adaptarán a la topografía del lugar.		
PLANO ESCALA 1:5000.		

SAU NOMBRE: CANTOREDONDO PANTANO DE SAN JUAN N.º SAU 12	
ESTADO DEL PLANEAMIENTO:	
Se realizó un Plan Parcial aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias.	Informó la Comunidad de Madrid para que se realizaran algunas modificaciones parciales. Plan Parcial sin aprobación definitiva.
INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:	
Realizadas las calles del viario principal de acceso dentro del ámbito.	Resta el viario secundario. Obligatoriedad de aprovechar el viario existente, como principal y estructurante del sector, con posibilidad de mejorarlo, ampliarlo, o adecuarlo a las nuevas circunstancias actuales.
OTRAS INSTALACIONES Y SERVICIOS:	
Depósito de agua y depuradora. Concesión por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo del aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico y la Autorización de Vertidos.	



**SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN
RESUMEN DE LOS SUELOS APTOS PARA URBANIZAR**

SAUS AL NORTE				
NOMBRE SUPERFICIE	TIPOLOGIA N.º MAX VIVIEN M2 CONSTRUID	CESIÓN VIARIO PRINCIPAL Y SECUN. MÍNIMA	CESIÓN ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO MÍNIMAS	DENSIDAD BRUTA VIV/Ha
SAU 1 EL LANCHAR ESTE 27.200 M2	AIS, E = 30. 30 viv.	7.800 m2	Localización en el lanchar 2.720 m2	15,0 VIV/Ha
SAU 2 EL LANCHAR OESTE 34.400 M2	AIS, E = 49 49 viv.	5.650 5.650 m2	Localización en el lanchar 3.440 3.440 m2	15 VIV/Ha
SAU 3 ARROYO PRESA I 26.000 M2	AIS, E = 38 38 viv.	ppal 1.000 m2 + secund.	2.600	15 viv/Ha
SAU 4 ARROYO PRESA II 27.075 M2	AIS, E = 40 VIV 40 viv 10.000 m2 cons.	ppal 1020 + 720 + glorieta + secundario 2.500	2.707	15 viv/Ha

SUELOS APTOS PARA URBANIZAR SEGÚN CRITERIOS DE ORDENACIÓN SUELOS INDUSTRIALES				
NOMBRE SUPERFICIE	TIPOLOGIA M2 CONSTRUID	CESIÓN VIARIO PRIN-CIPAL Y SECUN	CESIÓN ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO	DENSIDAD BRUTA V/Ha
SAU 5 LA COLMENA SUR I 47.500 M2	Naves industriales e= 0.42 m ² / m ² m2 cons.	ppal = 1680 + 2122 GLORIETA + 192 3.994 + secun.	COOPERACIÓN CON EL AYTO. según Rº de Pº m2	
SAU 6 LA COLMENA CENTRO II 43.325 Ha	Naves industriales e= 0.42 m ² / m ² m2 cons	ppal = 1920 + 2300 4.220 + secun.	Según Rº de Pº m2	
SAU 7 LA COLMENA NORTE III 35.200 M2	Naves industriales e= 0.42 m ² / m ² m2 cons	ppal = 1470 + 250 1.920 + secun.	según Rº de Pº m2	

SAUS DEL OESTE AL SUR DE EL GARNACHO CESIONES SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO				
NOMBRE SUPERFICIE	TIPOLOGIA N.º MAX VIVIEN M2 CONSTRUID	CESIÓN VIARIO PRINCIPAL Y SECUN. MÍNIMA	CESIÓN ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO MÍNIMAS	DENSIDAD BRUTA VIV/Ha
SAU 8 DUEÑA SAN MARTÍN I 25.600 M2	AIS, E = 32. 32 viv	ppal. 1650 +1300 + 1200 resto sin f.saco 4.765 m2	sur, vía peatonal Rº Pº m2	15,0 VIV/Ha
SAU 9 DUEÑA SAN MARTÍN II 37.445 M2	AIS, E = 50 50 viv	ppal. 1500+ 600 + 1200 + 1256 3.056 + secun.	Rº Pº	15,0 VIV/Ha
SAU 10 DUEÑA DE SAN MARTÍN III 38.740 M2	AIS, E = 45 45 viv + equipamiento privado	ppal. 2.260 + secun	Camino 9,00 x 150 = 1.350 m2 Rº Pº	15,0 VIV/Ha
SAU 11 NORTE DE EL GARNACHO 45.150 M2	AIS, E = 68 68 viv.	ppal 4.120 4.120 + secun.	Rº Pº	16,0 VIV/Ha
SAU 12 CANTOREDON-DO 238 Ha	AIS, E = 350 hotel = 40.800 equip.= 24.000 350 viv 147.000 m2 Total =211.800	20% 77 Ha = aprox. 15 Ha 15 Ha	Cesión CAM 161,46 Ha según Rf Pr. 7,7 Ha aprox.	1,46 viv/Ha

6.14. ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

El objetivo principal de las ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO, es la definición de nuevas alineaciones exteriores de las parcelas al objeto de ampliar la sección del viario principal del casco, sobre todo en aquellas calles cuya conexión va a ser importante con las nuevas áreas de crecimiento residencial del este principalmente. Las actuaciones son las menores posibles, para respetar en todo momento el trazado originario del viario principal, constituyente de unas de las principales características de la trama urbana de San Martín de Valdeiglesias. También aparecen unas actuaciones cuyo principal objetivo es la obtención del suelo circundante a las ermitas.

Listado de las actuaciones aisladas en suelo urbano

1. NUEVA ALINEACIÓN CALLE MANZANA 11916
2. NUEVA ALINEACIÓN CALLE LORENZO SANTILLANA
3. NUEVA ALINEACIÓN CALLE COLECTOR Y CALLEJÓN
4. NUEVA ALINEACIÓN CALLE BOTEROS
5. NUEVA ALINEACIÓN CALLE MARQUÉS DE VALDEIGLESIAS
6. NUEVA ALINEACIÓN CALLE TRAVESKA NUEVA
7. NUEVA ALINEACIÓN CALLE FLORIDA
8. NUEVA ALINEACIÓN CALLE LAUREL
9. ZONA VERDE ERMITA DE LA CUESTA DE LA SANGRE
10. ZONA VERDE ERMITA DEL ROSARIO
11. EXPROPIACIÓN DE SUELO JUNTO AL ESTE, para cerrar la circunvalación

6.15. RELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Se incluye a continuación la relación de los equipamientos públicos, señalados en plano, independientemente de la administración a que corresponda su gestión.

- 1º. Casas de niños, en la Avda. del Ferrocarril. Educativo.
- 2º. Instituto de educación secundaria, en la calle Estudios. Educativo.
- 3º. Polideportivo Municipal, en la calle Salamanca. Deportivo.
- 4º. Estación de autobuses, en la Avda. de Madrid. Transportes.
- 5º. Ayuntamiento, en la plaza Real. Administrativo.
- 6º. Casino, en la plaza Lucero. Cultural-asociativo.
- 7º. Teatro, en la calle de La Fuente. Espectáculos.
- 8º. Plaza de toros, en la calle Corredera. Espectáculos.
- 9º. Entorno de la plaza de toros. Servicios urbanos generales.
- 10º. Castillo de La Coracera, en la c/ Rodríguez de la Fuente. Cultural-asociativo.
- 11º. Casa de la Juventud, en la Avda. del Ferrocarril. Cultural-asociativo.
- 12º. Casa de la Cultura, en la calle de La Fuente. Cultural-asociativo.
- 13º. Colegio público Virgen de la Nueva, en la c/ Rodríguez de la Fuente. Educativo.
- 14º. Residencia de ancianos, en la Avda. del Ferrocarril. Asistencial.
- 15º. Centro de salud, en la calle La Bola. Sanitario.
- 16º. Hogar del pensionista, en la c/ Rodríguez de la Fuente. Asistencial.
- 17º. Centro de servicios sociales, en la Ctra. de Ávila. Administrativo.
- 18º. Escuela Municipal de Música, en la c/ General Martínez Benito. Educativo.
- 19º. Juzgados de Paz, en la c/ General Martínez Benito. Administrativo.
- 20º. Escuela taller, en la calle Sta. Catalina. Educativo.
- 21º. Mercado municipal, en la calle Corredera. Comercial.
- 22º. Guardia civil, en la ctra. de Ávila. Administrativo.
- 23º. Cementerio. Servicios urbanos.
- 24º. Residencia de minusválidos "Reina Sofía" en la c/San Martín s/n. Asistencial
- 25º. Oficina de Turismo. Centro de Recursos Turísticos en la c/Gral. Martínez Benito, n.º 42. Administración.
- 26º. Aulas de Formación en la Plaza de Teodoro Bravo n.º 12. Educativo.
- 27º. Centro de la Cruz Roja, en la Avda. de Madrid n.º 33. Sanitario.
- 28º. Local sindical y del INEM en la c/Gral. Martínez Benito n.º 3. Administrativo.

El sistema de obtención de aquellos equipamientos públicos, cuya titularidad sea actualmente privada, será el de Expropiación, siguiendo todos los trámites legales pertinentes.

6.16. RESIDENCIA JUAN PABLO II

La residencia de la tercera edad Juan Pablo II, tiene la calificación de equipamiento OR-13, pero dada su situación fuera del casco urbano y las dimensiones de la finca que ocupa, le será de aplicación la edificabilidad de la citada ordenanza, exclusivamente a una superficie de 18.000m² de suelo, considerándose el resto de la finca como zona verde privada, si bien aparece grafiada en plano con la trama de equipamiento en su totalidad.

Para facilitar su posible ampliación, las edificaciones que puedan añadirse a las ya existentes, en aplicación de la edificabilidad contemplada en el párrafo anterior, podrán situarse, respetando el resto de las condiciones de la ordenanza y especialmente las de retranqueo y las de la ley de carreteras, en cualquier zona de la finca.

TITULO VII

NORMAS DE DISEÑO

CAPITULO 1

DISEÑO DE LA RED VIARIA Y PEATONAL

7.1.1. Vías rodadas y aceras

En vías de un sólo sentido la calzada tendrá como mínimo 2,50 m.

En vías de dos sentidos la calzada será como mínimo de 5 m. de ancho.

Las vías en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 100 metros, disponiendo en su final de una glorieta que permita el giro de vehículos completa sin maniobra.

Si existen bandas de aparcamiento, tendrán como mínimo 2,00 m de ancho para aparcamiento en línea y 4,50 m si es en batería. Ambos se acumularán al ancho mínimo de la calzada. En las calles de ancho igual o inferior a 6 m (seis), las aceras ocuparán al menos un ancho del 20% de la calle, con un mínimo de 60 cm (sesenta) cada acera, y la calzada no tendrá un ancho inferior a 2,50 m. En algunas calles del casco, las correspondientes a la nueva red interna peatonal propuesta, no se distinguirá entre calzada y acera, desapareciendo por consiguiente el bordillo.

Las aceras tendrán un ancho mínimo, en calles de ancho superior a 6 m (seis) hasta 10 m., del 25% de la calle, y un mínimo de 0,75 m. cada una, y la calzada será superior a los 4 m.

En calles de más de 10 m. el ancho será el 30% de la calle y 1,25 m. cada una como mínimo, con una calzada de al menos 6 m.

Las aceras no tendrán que ser forzosamente de igual ancho, aunque se recomienda que dentro de lo posible lo sean, debiendo en el casco antiguo absorber las irregularidades de las alineaciones manteniendo constantes las secciones de las calzadas. Todas las calles tendrán aceras a ambos lados, con una altura de bordillo comprendida entre 7 y 15 cm., excepto las calles peatonales, en las que el pavimento será continuo, con las pendientes necesarias para su desagüe. En los pasos de peatones habrá un badén de al menos 1,5 m. de longitud. A cada costado de dicho badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un metro y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en los cruces de calles, etc. La colocación de imbornales planos, tipo rejilla, no coincidirá con los pasos de peatones.

Las calles de 11,5 m. de ancho o más, llevarán una hilera de árboles, en una de las aceras, que no tienen por qué ser iguales, si bien no podrán ser inferiores a 1,25 m.

Para calles de ancho 14,5 m. o superior será obligatoria la colocación de dos hileras de arbolado. Los árboles que se planten deberán ser acordes a las condiciones climáticas de la zona y a ser posible autóctonos de la misma. Habrá de ser, en cada calle, al menos un 75% de hoja caduca. El marco de plantación será el adecuado al tipo de árbol.

7.1.2. Señales Verticales

1. Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de las aceras, siempre que se su ancho sea igual o superior a 1,5 m. Si no hay acera o si su ancho es inferior a 1,5 m., se situarán adosadas a las fachadas.

2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de la intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

7.1.3. Escaleras y rampas

1. En todos los casos posibles, los tramos de escaleras en la vía pública, estarán dotados de pasamanos con agarradores a una altura de 0,90 m.

2. Las rampas a que se hace referencia en los artículos de estas Normas deberán de dotarse de pasamanos a dos niveles de 0,70 y 0,90 metros y cumplir las Normas de accesibilidad de la Comunidad Autónoma de Madrid.

3. En la solución de las aceras se evitarán los resaltos en los peldaños.

7.1.4. Elementos de amueblamiento urbano

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, etc., deberán de elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a los minusválidos con sillas de ruedas.

7.1.5. Condiciones de trazado

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias. En el caso en que esta documentación no refleje el trazado de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las calles secundarias. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar del drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 en 200).

Sección transversal

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100 (1 en 50). En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5 por 100 y en firmes de hormigón, de 1 por 100. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la otra adaptará su pendiente trasversal a la primera. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan. Se recomienda esta solución en calles de menos de 4 m. de ancho.

Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paso de los peatonales (de 2 a 3 por 100). En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar el agua de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

Pavimento y encintado

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido en sulfatos y su capacidad portante. En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas, motivadas por la personalidad de la zona, podrá disponerse un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, pudiéndose usar una variedad de materiales en su realización dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar. Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, aceras de mortero continuo y hormigón "in situ".

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre los 70 y 150 mm., dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

En este tipo de calles, se valorará la alternancia de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etc.) que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada.

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las condiciones de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compacta sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón,

pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida, la elección del tipo de firme de las características del terreno.

7.1.6. Red viaria en suelo no urbanizable

Carreteras

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras, que define una banda de dominio público de 3 m. a ambos lados a partir de la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta los 18 m. en ambas márgenes contando desde la misma arista.

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

Caminos

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

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

La solución de tratamiento, salvo que se justifique debidamente otra diferente, será la siguiente:

El ancho total de la pista será de cinco metros, que comprenderán: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,50 m. de ancho, banda de rodadura con tratamiento de 3 m. y arcén o cuneta de 0,50 m. de ancho. Deberá contar con penínsulas de ensanchamiento para cruces o detenciones cada 600 m., o a la distancia que recomiende el trazado específico de la red viaria (curvas de encuentro, cambios de rasante, etc.)

7.1.7. Plantaciones (Jardinería y arbolado)

Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. El arbolado se podrá plantar en alcorques contruidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien sobre áreas terrazas continuas.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros. Su copa estará conformada y si son especies de hoja caduca deberán tener un perímetro mínimo recomendado de tronco de 14 16 cm., medido a 1 m. de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 12 m. El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se exigirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otra clase de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m³ y la profundidad mínima será de 0,40 m.

Las plantaciones de césped deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero deben prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

CAPITULO 2

INFRAESTRUCTURAS

7.2.1. Abastecimiento de agua

Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de dotación necesaria, en litros/hab./día para usos residencial y servicios. Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/82, de 18 de Junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 metros al punto vertido de las aguas residuales, debiendo situar-se este último, aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 70 metros. Caso de ser necesarios depósitos de regularización, su capacidad será para regular al menos la dotación media diaria.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos principales. No se colocarán bocas de riego en los viales. Se colocarán hidrantes separados una distancia aproximada de 200 m. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de PVC, con una sección mínima de 80 mm. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

Los proyectos de urbanización, en lo que a distribución de agua potable se refiere, deberán tener la conformidad de los servicios técnicos del Ayuntamiento y disponer de válvula antirretorno. Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones urbanísticas, serán a cargo del promotor.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será suficiente para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/sg. y como velocidad mínima 0,6 m/sg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas de tráfico será de 1,00 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

7.2.2. Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración.

La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En los núcleos dispersos de población se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas 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 evitarse problemas de hundimiento de la misma.

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

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos, la velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/sg, a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

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

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 100 metros.

La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o bien si discurre por zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres. La red proyectada en nuevos desarrollos deberá afluir a la municipal. Si no es posible o razonable, se exigirá la depuración independiente, admitiéndose fosa séptica o tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 100 habitantes el máximo tolerable. En polígonos industriales será obligatoria la depuradora o bien colector con bombeo, debiendo cumplir la Ley 10/93 de la C.A.M. sobre vertidos líquidos industriales al sistema general de saneamiento. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente

(zanjas filtrantes, filtro de arena, etc.). Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

7.2.3. Suministro de energía.

Conexiones

Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

Cálculo

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 MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para las fijaciones de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados. Las cargas de zonas industriales y, por extensión, de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la citada instrucción.

Disposición del tendido de media tensión

Sólo se admite aérea en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias. En los núcleos aislados de población aún admitiéndose el tendido aéreo se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

Centros de transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Disposiciones del tendido de baja tensión

Sólo se admite aérea sobre postes en Suelo No Urbanizable. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En los núcleos aislados de población pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, cuando la compañía suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el de alumbrado, cuando éste sea a su vez aéreo.

Normas de obligado cumplimiento

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

7.2.4. Iluminación.

Criterios básicos

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

De los requerimientos luminotécnicos

En el cuadro adjunto se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

TIPO CALLE	ILUMINANCIA MEDIA(Lux)	ILUMINANCIA MINIMA(Lux)	UNIFORMIDAD	TEMPERATURA de COLOR °K
Travesía	18/22	0,45	1800/3300	
Principal	14/20	5	0,35/0,40	2000/3000
Secundaria	8/14	4	0,30/0,40	1800/3300
Senda peatonal	4/9	1	0,25	1800/3300
Núcleos disp.	4/9	1	0,10/0,15	

De la geometría de la instalación

En el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: Disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

TIPO CALLE	DISPOSICIÓN	ALTURA	DISTANCIA	SUSTENTACIÓN LUMINARIA Y LÁMPARA	TENDIDO SOPORTE
TRAVESIA	Tresbolillo	6/8 m	24/32 m	Báculo Cerrada V.S.A.P.	Subterráneo Acero galvaní
PRINCIPAL	Pareada	4/6 m	12/24 m	Columna Cerrada V.M.C.C.	Suspendida Hierro fundido
SECUNDARI	Unilateral	4/6 m	16/24 m	Brazo mural Cerrada V.S.A.P.	Suspendida Hierro fundido
PEATONAL	Unilateral	3/4 m	12/16 m	Columna Cerrada V.M.C.C.	Subterráneo Hierro fundido
NUCLEO	Unilateral	6/8 m	24/30 m	Columna V.S.A.P.	Subterráneo --

Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sin un estudio particularizado de caso a caso.

Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 m desde la parte baja de la luminaria. Las columnas o báculos sólo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor de 2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

El uso de brazos murales, recomendable sobre todo en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media de la calzada, expresada en candelas/m²., para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra. En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la calzada, bien del conjunto de la calle.

De los componentes de la instalación

En el cuadro adjunto se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación. El centro de mando que deberá de estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, en los cruces de calzada. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá permitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

En núcleos de población aislados y en general en actuaciones de Suelo No Urbanizable, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá así mismo como soporte de las luminarias.

Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrán hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el alumbrado, respetando la interdistancia reglamentariamente establecida.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto. Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrían admitirse abiertas en S.N.U.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante, optando entre unas u otras las que mejor se adapten, estética y técnicamente a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en núcleos de población aislados y en S.N.U. en donde interese minimizar el mantenimiento.

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

7.2.5. Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

CAPITULO 3**NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****7.3.1. Alcance**

Regulan para todo el término las condiciones de protección medioambiental y el patrimonio social, cultural y económico.

7.3.2. Responsabilidad

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio cultural y del urbano corresponde al Ayuntamiento y por tanto las actuaciones que los afectan deberá someterse a su criterio.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencia de obra, instalación o actividad que suponga un atentado ambiental o estético. También incumbe a los ciudadanos, que deberán colaborar con el Ayuntamiento. Los ciudadanos tienen el derecho a denunciar las instalaciones que supongan peligro para la seguridad y la naturaleza, así como para el ornato e higiene pública.

7.3.1. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL**7.3.1.1. Alcance y contenido**

Estas normas regulan de forma general y para todo el término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Protección contra incendios

7.3.1.2. Vertidos sólidos

Se clasifican en:

1. Tierras. Proceden de vaciados o desmontes. No pueden contener restos de derribos ni elementos de construcción.
2. Tierras y escombros. Están compuestos por restos de derribos y demoliciones, junto con tierra procedente de excavaciones o desmontes. No pueden contener restos orgánicos.
3. Orgánicos. Proceden de actividades domésticas. No tienen tierra ni escombros. No son mineros ni proceden de fosas sépticas. No se incluyen los industriales.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos 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, y conforme entre otras a la ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de junio que lo modifica.

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

7.3.1.3. Vertidos líquidos (Aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a zona libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales del punto vertido, tomando como mínimos los valores y niveles establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980.

Los vertidos líquidos se ajustarán a las especificaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

7.3.1.4. Vertidos gaseosos

Se prohíben las emanaciones a las atmósferas de elementos radioactivos, polvo y gases en valor superior a los establecidos en Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo, así como su posterior desarrollo y el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas 2414/1961. Así como la orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

7.3.1.5. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido e la norma básica de la edificación NBE CA 82, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la

Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965 y las Normas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.3.1.6. Protección contra incendios

Las construcciones, materiales e instalaciones en su conjunto, se deberán ajustar como mínimo a las exigencias de la NBE CPI 96, y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25 9 79.

Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad de 24 10 79.

Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13 11 84.

Espectáculos: Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1.984.

7.3.1.7. Actividades diversas

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

Espectáculos públicos y Actividades Recreativas: Real decreto 2816/1.982 del Ministerio del Interior.

Espectáculos Taurinos: Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de marzo de 1.962.

7.3.2. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA

7.3.2.1. Protección del perfil del núcleo

Se cuidará especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de éste.

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

7.3.2.2. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

Protección de la topografía: impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

Protección de plantaciones y masas forestales.

Protección de caminos, cañadas, veredas, etc.

7.3.2.3. Protección de visualizaciones

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferentes:

A Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

B Visualizaciones del casco desde el entorno.

C Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales. Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

Protección específica del objeto de la visualización.

CATALOGO DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas y otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los Artículos 12.1.d y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril (en adelante Ley del Suelo 1976), en el Artículo 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y en los Artículos 17, 19, 21, 22 y 25 de la Ley del Suelo 1976 en relación con el 87 del Reglamento citado.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que con carácter complementario de las establecidas en las Normas Subsidiarias de este Municipio o incluidas en el cuerpo de Normativa de las NN.SS. se aplican a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento. La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que

hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, como se detalla en el capítulo cuarto de este documento.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento del que este Catálogo forma parte implica, asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta asimismo en el capítulo cuarto de este documento.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

CAPÍTULO 2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACION DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES

Se establecen seis TIPOS de protección netamente diferenciados, a saber:

- 1- Protección individualizada de elementos.
- 2- Protección individualizada de parcelas.
- 3- Protección de zonas urbanas.
- 4- Protección de visualizaciones.
- 5- Protección de yacimientos arqueológicos.
- 6- Protección del medio no urbano.

La protección de ELEMENTOS se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estructura en tres GRADOS de protección jerarquizados, que se denominan INTEGRAL, ESTRUCTURAL y AMBIENTAL, y que más adelante se describen.

La protección de PARCELAS puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen, y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplica en dos GRADOS, que se denominan GLOBAL y PARCIAL.

La protección de ZONAS URBANAS se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se acompañan, y toma la forma de ORDENANZAS ESPECIFICAS, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ellas.

La protección de VISUALIZACIONES afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación y otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. Toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones (urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas, etc.) que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

La protección de YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el Catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos.

La protección del MEDIO NO URBANO afecta a las zonas del término municipal cuyas delimitaciones acompañan a este Catálogo y toma la forma de NORMATIVAS ESPECIFICAS que regulan las actividades y usos a desarrollar en cada una de ellas.

Se enumera a continuación el conjunto de características y circunstancias que motivan la inclusión de cada sujeto de protección en los tipos y grados establecidos y las determinaciones que les son de aplicación.

2.1. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS

2.1.1. Grado 1º. Protección integral. I

a) Bienes a los que se aplica

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, etc.

b) Determinaciones

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el capítulo tercero de este

documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones, que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento del Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

2.1.2. Grado 2º. Protección Estructural. E.

a) Bienes a los que se aplica

- Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que, por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva y tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

- Se incluyen en esta categoría los elementos puntuales con interés arquitectónico que no tengan una ficha específica en el Catálogo, como jambas y dinteles de granito, rejería de puertas, ventanas y balcones, así como elementos de patios, (columnas, galerías, etc.), pero que deben mantenerse independientemente de la calidad del edificio en que se encuentren.

b) Determinaciones

Las obras para efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el capítulo tercero de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la Dirección General de Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter de los elementos catalogados y a su entorno que los exigidos en el Grado 1º.

2.1.3. Grado 3º. Protección ambiental. A1, A2, A3 o A4

a) Bienes a los que se aplica

En este grado, se trata de preservar el paisaje urbano manteniendo su ambiente y protegiendo las fachadas de las edificaciones, si bien no es indispensable la conservación física de las mismas.

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Dentro del grado de protección ambiental A-4, podrá plantearse la sustitución del edificio catalogado, siempre y cuando se indique explícitamente en la ficha correspondiente. En caso de sustitución, se podrá optar por dos soluciones, previa firma de convenio con el Excmo. Ayuntamiento.

1ª Sustitución simple: la nueva construcción se adapta a la ordenanza de zona en todos sus parámetros y condiciones.

2ª Sustitución con reconstrucción: se reconstruye el volumen existente, respetando al máximo las características y elementos singulares de la edificación, que no tendrán por qué ser únicamente los que figuren en el catálogo, y que se especificarán en el convenio siguiendo las indicaciones de los técnicos municipales y de la C.A.M. Igualmente en el convenio se fijarán las contraprestaciones a que hubiera lugar para permitir llevar a cabo este tipo de sustitución.

En ambos casos y como es preceptivo, juntamente con la solicitud de licencia de demolición se presentará ante el Ayuntamiento, y el servicio de Arquitectura de la C.A.M., proyecto de ejecución del nuevo edificio, así como la documentación complementaria necesaria, y que no será inferior a la requerida en la OR-1, para dar inicio al trámite administrativo y a la redacción del convenio.

Tras la ejecución del proyecto, y previa expedición de certificado por el Ayuntamiento de la correcta ejecución de este, la catalogación del edificio perderá sus efectos jurídicos, no así la que afecte a elementos singulares que se mantuvieran por estar incluidos en un grado de protección superior.

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo, se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

Grado A3: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

2.2. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE PARCELAS

2.2.1. Grado 1º. Protección Global. G

a) Bienes a los que se aplica

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

2.2.2. Grado 2º. Protección Parcial. P1 a P10**a) Bienes a los que se aplica**

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

b) Determinaciones

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación en la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

- P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.
- P2: Organización en planta.
- P3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P4: Cerramientos en su totalidad.
- P5: Partes señaladas de aquellos.
- P6: Elementos auxiliares.
- P7: Amueblamiento.
- P8: Arbolado.
- P9: Otra vegetación.
- P10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

- Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepciones y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 2.1.1.b correspondiente a Determinaciones para Protección Integral de elementos:

- P4: Cerramientos de parcela en su totalidad.
- P5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
- P6: Elementos auxiliares.
- P7: Amueblamiento.
- P8: Arbolado.
- P9: Otra vegetación.
- P10: Otros componentes a definir en cada caso.

2.3. PROTECCION DE ZONAS URBANAS**2.3.1. Zonas a las que se aplica**

Recogerán la descripción y justificación de las zonas delimitadas en el casco antiguo o en otras áreas del casco urbano para las que se redactan ordenanzas específicas, debido a la permanencia del trazado y la parcelación tradicional o a la homogeneidad de las tipologías de la edificación tradicional o de alguna época determinada y su escaso grado de alteración, o bien por constituir soluciones urbanas de interés o conformar entornos de edificios de valor monumental, o gozar de calidad destacada por sus valores ambientales, visuales, u otros. Artículo 98.2.a) del Reglamento de Planeamiento.

2.3.2. Ordenas específicas**2.3.2.1. Ordenanza del casco urbano**

El casco urbano de San Martín de Valdeiglesias es ejemplo de un trazado de origen medieval donde los condicionantes topográficos han configurado la red viaria y la existencia de grandes manzanas alargadas en sentidos este-oeste principalmente. Su ordenanza reguladora corresponde a la de ORDENANZA 1 CASCO TRADICIONAL, cuyas condiciones particularizadas han sido expuestas en el capítulo correspondiente de las presentes Normas Subsidiarias. Resumimos a continuación sus principales características:

IDENTIFICACIÓN DE LOS INVARIANTES

La presencia de los siguientes valores conforma los invariantes del casco que se quieren mantener y preservar desde las Normas Subsidiarias:

1. Red viaria adaptada a los condicionantes topográficos del relieve, con presencia de calles largas en sentido este-oeste y cortas y de gran pendiente en el sentido norte-sur.
2. Manzanas alargadas y rectangulares de grandes dimensiones exteriores, y con escasos patios de manzana en su interior.
3. Parcelas alargadas, con pequeños frentes a la calle y amplios fondos edificables, y con escasez de patios de parcelas

4. Edificaciones de dos plantas, con un desván o sobrado bajo la cubierta y presencia de semisótanos aprovechando las cotas de las calles principales.
5. Alta densidad edificatoria con escasos espacios libres o zonas verdes, calles estrechas y pocas plazas o plazuelas en el área principal.

FORMULACIÓN DE LA NORMATIVA

El espíritu de la Ordenanza reguladora es revitalizar el casco urbano, manteniendo los niveles de actividad y usos dentro de límites compatibles con los valores ambientales que se defienden, y que garanticen la permanencia de estos invariantes tanto para la población residente como para los turistas.

VALORES CUYA EXISTENCIA SE DEBE MANTENER O FOMENTAR

La Ordenanza Zonal Reguladora deberá:

- Respetar el trazado viario, evitando, salvo casos excepcionales plenamente justificados, recurrir a soluciones de modificación de alineaciones del casco antiguo. Se reflejan en el plano de alineaciones del casco a 1:1000, las alineaciones obligatorias de las presentes Normas Subsidiarias.
- Mantener las tipologías parcelarias tradicionales compatibles con los modos de vida actuales, estableciendo en la ordenanza límites precisos a las agregaciones y segregaciones, de forma que se impida la aparición de tipologías parcelarias -y por ello también edificatorias- discordantes con las tradicionales o con aquéllas cuya homogeneidad se quiere mantener.
- Respetar las tipologías complejas y espontáneas de ocupación de suelo, acometiendo el problema de la reordenación del interior de las manzanas con criterios de la máxima flexibilidad, concediendo el mayor peso a las iniciativas y necesidades de los propietarios de las parcelas, huyendo de las soluciones de reordenación del tipo de patios de manzana dictadas desde el planeamiento mediante la fijación de alineaciones interiores, herramienta propia de una técnica urbanística de ordenación de ensanches y condicionando la remodelación unitaria del interior de cada manzana a la redacción de un estudio de detalle que recoja el acuerdo de la mayoría de los afectados.
- Asignar las superficies y volúmenes edificables equivalentes a los existentes, en las zonas en que se considere conveniente evitar la renovación generalizada de la edificación.
- Mantener los invariantes definitorios de las tipologías edificatorias tradicionales o de las que dan el carácter y la homogeneidad a la zona urbana correspondiente, y en especial de aquéllas que conforman la escena urbana, tales como alturas, volúmenes, tipologías de huecos en las distintas plantas, tipologías de cuerpos salientes, entrantes y volados (aleros, balcones, etc.), materiales, colores y texturas de las distintas partes que componen las fachadas, medianerías y cubiertas, etc.
- Limitar el diseño y colocación de elementos superpuestos con fines publicitarios y comerciales y la prohibición de los tendidos aéreos agresivos para los ambientes urbanos que se protegen.
- Proteger el arbolado urbano, con identificación y enumeración de las especies convenientes e inconvenientes en relación con los usos y costumbres tradicionales o de la zona o época correspondientes y las relativas a cuidados que precisan, prohibición de actuaciones inconvenientes para las distintas especies, etc.
- Establecer las medidas de protección y puesta en valor de los elementos de tratamiento de los espacios públicos tradicionales o de aquéllos cuya calidad ambiental se quiere mantener, tales como pavimentos, ajardinamientos, amueblamiento, alumbrado, etc., con estudio de los tipos existentes o en vías de desaparición y elaboración del catálogo de tipos de soluciones a emplear en las actuaciones de mantenimiento.
- Delimitar las condiciones precisas de tipo metodológico y las de tramitación (por ejemplo, alzados de manzana completa, comisiones de expertos, etc.) que garanticen la adecuación de las intervenciones a los ambientes que se ubican.

Todas estas consideraciones aparecen reflejadas en la ordenanza zonal de Casco (ORD 1), cuyas especificaciones están enumeradas en el Título VI Ordenanza de la Edificación y de los Usos de las presentes Normas Subsidiarias.

2.3.2. Aplicación de las ordenanzas específicas con el carácter de atenuación de impactos

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de este Catálogo que entren en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estéticas de las ordenanzas específicas antes señaladas causando impactos negativos de importancia en las áreas por ellas protegidas podrán ser objeto, en aplicación de las mismas y en concordancia con el Artículo 137 de la Ley del Suelo, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde la reforma menor (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc.) hasta la demolición total o parcial.

La aplicación de las ordenanzas específicas con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica y se regirá por las normas establecidas para la concesión de licencias y órdenes de ejecución, redacción de planeamiento especial y otros procedimientos legales vigentes.

2.4. PROTECCION DE VISUALIZACIONES

Debido a las condiciones de localización del asentamiento sobre la falda sur de una ladera, existen importantes visualizaciones dignas de tenerse en cuenta, restringiendo las actuaciones que alteren su importancia actual. Por otra parte, la presencia del Castillo y de la Iglesia sobre dos cumbres del territorio, establecen numerosas relaciones de interés desde cualquier punto de la localidad. Todo el asentamiento mira hacia el sur, estableciéndose en esta cornisa un área de gran interés paisajístico por la presencia de los arroyos y el cultivo de numerosas huertas en medio de áreas extensas de olivares y viñedos.

La normativa de aplicación relativa a las limitaciones y actuaciones de urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, talas u otras, aparecen detalladas en los capítulos correspondientes de las presentes Normas. Las condiciones de volumen y estéticas de las actuaciones de edificación se amplían en las ordenanzas reguladoras de cada área urbana.

2.5. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y PALEON-TOLOGICOS

Los bienes catalogables de este tipo requieren para su protección de la delimitación de las áreas afectadas que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros. El procedimiento para seguir para su determinación y la de la normativa de aplicación a esas áreas se especifica en el epígrafe siguiente, por ser común a ambos tipos de bienes.

2.6. PROTECCION DEL MEDIO NO URBANO

Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las Normas de protección de los bienes catalogables de estos dos últimos tipos corresponden fundamentalmente, en aplicación del Artículo 87.3 del Reglamento de Planeamiento, a las Consejerías de Cultura y Agricultura, respectivamente. Esta Consejería de Política Territorial podrá proponer la protección de aquellos enclaves en que se presuponga la existencia de valores de estos tipos, proposición que tendrá el carácter de anotación preventiva con arreglo a lo establecido en el citado Artículo. La redacción de las normativas y delimitaciones definitivas correspondientes por parte de las Consejerías competentes en la materia y su inclusión en los cuerpos de Normativa de los Planes Generales, Normas Subsidiarias o Catálogos correspondientes cubrirá el trámite de formación de planeamiento especial o modificación de planeamiento existente reseñado al final del repetido Artículo. Ver asimismo el Artículo 36.a) del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 3. DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

3.1. OBRAS DE RESTAURACION

3.1.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.1.2. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc. Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.1.3. Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

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

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran, (con acompañamiento cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.2. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte de este a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen, como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

3.3. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte de este a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

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

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.4. OBRAS DE AMPLIACIÓN

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las

existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

3.5. OBRAS DE DEMOLICIÓN

3.5.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Cuando esté aprobado definitivamente el proyecto de sustitución del elemento catalogado por otro que preserve los valores de este. La declaración de estado de ruina física en un elemento catalogado queda excluida de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid (Ley 9/1995 de 28 de marzo)

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, antes de proceder a las obras de demolición, el proyecto de sustitución del edificio rehabilitado deberá contar con informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

3.5.2. Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidas en este Catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación, sustitución o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición parcial o sustitución total del elemento vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, sustitución, recuperación o acondicionamiento del solar. Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se requiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de la edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la ficha del catálogo.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición y reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que los Artículos 5, 6 y 8 de la Ley de medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1984, de 10 de febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

3.6. CUADRO ORIENTATIVO DE TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION INDIVIDUALIZADA Y OBRAS PERMITIDAS EN CADA UNO DE ELLOS

RESTAURACION								
TIPO	GRADO	MANTE	CONSO	RECUP	ACOND	REESTR	AMPLIA	DEMOLI
ELEMENTO	INTEGR	SI	SI	SI	NO DGA	NO	NO	NO
	ESTRU	SI	SI	SI	SI	NO DGA	NO	NO
	AMBIE	SI	SI	SI	SI	PAR DGA	PAR	SI CONDICIO
PARCELAS	GLOBA	SI	SI	SI	NO DGA	NO	NO	NO
	PARCIA	SI	SI	SI	PAR	PAR	PAR	PAR

SI: Permitidas con carácter general.

NO: Prohibidas con carácter general.

(DGA): Permitidas excepcionalmente, con informe de la DGA.

PARCIAL: Permitidas parcialmente, cuando solamente afectan a las partes del elemento o parcela no afectada por el grado de protección correspondiente.

CONDIC. Permitidas con condiciones específicas para cada caso, según ficha del Catálogo.

CAPÍTULO 4 CATALOGO DE BIENES A PROTEGER
4. NORMAS DE PROTECCION
4.1. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES SEGUN LA LEGISLACION VIGENTE

La Ley del Suelo (Real Decreto 1/1992, de 26 de junio) establece en su artículo 245 el deber de conservación, con carácter general para propietarios y Ayuntamientos. En lo que atañe a los primeros el apartado 1 determina que:

"Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerse en las condiciones, y con sujeción a las normas, señaladas en el artículo 21.1."

El artículo 21.1. señala que:

"Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana".

En lo relativo a los Ayuntamientos el deber de conservación se concreta en el artículo 245.2.:

"Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización".

Complementariamente el artículo 246 establece que:

1. Los Ayuntamientos y demás organismos competentes podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.
3. Los propietarios de los bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 de esta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación".

El Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio) reitera y desarrolla aspectos anteriores en su artículo 10:

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.
3. A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de las obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación de expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada,

que de no cumplirla se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo".

Igualmente, el artículo 11 establece:

1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en planes de ordenación.
2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuviere dentro del deber definido en el apartado 1 del artículo 10, o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de 1 Entidad que lo ordene cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

Por último, la Ley Medidas de la Comunidad de Madrid (Ley 9/1995, de 28 de marzo) en su Disposición Adicional Tercera determina específicamente medidas para la protección de los bienes inmuebles catalogados:

"Los propietarios de bienes inmuebles que el planeamiento urbanístico sujete a un régimen de protección exigente de su preservación, tendrán, además del deber de conservación, el de rehabilitación. Este último deber rige incluso cuando en dichos bienes inmuebles llegaran a concurrir las causas legales, que, con carácter general, autoricen la declaración de ruina, excluyendo ésta, y, consecuentemente, la demolición y sustitución del inmueble existente, y comprende en su contenido la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste".

"La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán disponer cuantos medios estén a su alcance para facilitar a los propietarios el cumplimiento del deber de rehabilitación. Reglamentariamente se establecerán los mecanismos, procedimientos y medidas a tal fin".

4.2. CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

4.2.1. Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación del Suelo ordena proteger, como se indica en el apartado 4.1. anterior.

En base a la existencia de estos valores quedan excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también de la declaración de ruina (Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de la Comunidad de Madrid).

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 246.3 de la Ley del Suelo y demás normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de este Catálogo en grado de Avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo (Artículos 117, 118, 119 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el artículo 16 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español).

La aprobación inicial determinará por sí sola las suspensiones referidas en el párrafo anterior (artículo 120 del Reglamento de Planeamiento).

4.2.2. Deber de conservación y de rehabilitación de los bienes catalogados

La ley de Suelo en su artículo 245 establece, con carácter general, el deber de conservación de las edificaciones y la obligación de ser atendido por los propietarios, los Ayuntamientos y demás organismos competentes.

En la Comunidad de Madrid, la catalogación de un bien inmueble comporta para los propietarios la obligación no sólo del deber de conservación, sino también el de rehabilitación según establece la Ley 9/4995, de 28 de marzo, de Medidas en su Disposición Adicional Tercera.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación, conservación y rehabilitación que se detallan en los párrafos siguientes:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo y artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística,

pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético, cultural o turístico.

- c) Los propietarios de bienes catalogados tienen el deber de conservarlos y rehabilitarlos, incluso cuando dichos bienes se encontrarán en un estado que permitiera autorizar la declaración de ruina, quedando excluida ésta y por tanto la demolición.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y la vigilancia para el cumplimiento del deber de conservación y deber de rehabilitación señalados anteriormente.

4.2.3. Estado ruinoso de los bienes catalogados

No cabe la declaración de ruina para un bien catalogado según establece la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de la Comunidad de Madrid.

Los inmuebles catalogados que presenten un estado físico degradado no podrán ser objeto de demolición ni de sustitución, salvo que se encuentren contempladas en un Proyecto de obras de Rehabilitación del bien y cuente con informe favorable del Departamento de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

El deber de rehabilitación, al que está sujeto un bien catalogado según esta Disposición, comprende la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste. Dichas obras de rehabilitación se definirán en un Proyecto de rehabilitación que deberá ser aprobado por el Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que existe peligro inmediato para bienes y personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la ley determina para estos casos (artículo 247.4 de la Ley del Suelo) tales como el desalojo, vallado de áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de sus moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la redacción de un proyecto de rehabilitación por los propietarios o por el Ayuntamiento en su caso, que deberá ser aprobado por el departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

4.3. INFRACCIONES

En aplicación del artículo 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y del artículo 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística (Ley 4/1984, de 10 de febrero), se consideran infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las Normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionen, para los distintos supuestos, en los artículos 264 y 265 de la Ley del Suelo, en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el 41 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. Será de aplicación específica a las infracciones que se cometan sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente: El artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 43.c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para el contenido de la documentación complementaria prescrita en ese documento para los distintos tipos de actuaciones.

Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento y los artículos 22 y 72 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, para la reforma o demolición total o parcial de un inmueble catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

Los artículos 87 y 88 del citado Reglamento y los artículos 73 y 74 de la misma Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para las actuaciones en zonas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas relativas a condiciones de volumen, estéticas, etc., alteren los valores ambientales en ellas defendidos.

CAPÍTULO 5 MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO

El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación puntual de las Normas y cumpliendo las siguientes condiciones.

5.1. AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

5.2. EXCLUSIÓN DE UN BIEN INMUEBLE CATALOGADO

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo 4 anterior.

5.3. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

CAPÍTULO 6 LISTADO GENERAL DE LOS ELEMENTOS DEL CATÁLOGO

Los elementos catalogados en el casco y en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias, aparecen grafiados en los planos correspondientes de las presentes Normas, detallándose a continuación su listado referencial.

También están catalogados todos aquellos elementos puntuales que presentan un cierto grado de interés arquitectónico, como los dinteles y jambas de granito en puertas y ventanas, arcos, rejerías de balcones y ventanas, etc. que deberán conservarse en caso de sustitución de la edificación, tal y como obliga la Ordenanza Zonal n.º 1 y 2 de las presentes Normas Subsidiarias. Esta protección no obliga a la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente en Cultura para la concesión de la licencia de obras.

Varios elementos han sido o están en trámite de ser declarados BIENES DE INTERÉS CULTURAL BIC. Se detallan los Decretos de tales declaraciones.

CASTILLO	DECLARADO BIC DECRETO 22/ABRIL/49 LEY 16/83
IGLESIA	EXPTE INCOADO 5/ABRIL/83 BOE 27/MAYO/83
ERMITA ECCE-HOMO	EN TRAMITACIÓN

Existen numerosos yacimientos arqueológicos de necrópolis de la época medieval. Sus áreas se han protegido con niveles de protección máximo, nivel A, medio, nivel B o mínimo nivel C. Su localización aparece reflejada en el plano del término municipal a 1:10.000 de las presentes Normas Subsidiarias.

Toda la zona del casco antiguo correspondiente a la ordenanza 2º, está bajo el nivel de protección B. La parcela del Castillo de la Coracera tiene una protección A, siéndole de aplicación la normativa correspondiente a las zonas de protección arqueológica que se recogen en el Anexo.

LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
CATALOGO DE PLANEAMIENTO, LOCALIZACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN
SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

N.º	ELEMENTO	LOCALIZACION	GRADO DE PROTECCIÓN
1.	IGLESIA	PLAZA REAL	INTEGRAL
2.	PEDESTAL	PLAZA MIRADOR FRENTE LA IGLESIA	INTEGRAL+P5
3.	ERMITA DEL ROSARIO	ESTE DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
4.	ERMITA DEL ECCE-HOMO	SUR DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
5.	ERMITA VIRGEN DE LA SANGRE	SUR DEL CASCO URBANO	INTEGRAL
6.	ERMITA DE LA SALUD	CARRETERA DEL PANTANO	INTEGRAL
7.	FUENTE	PLAZA DE LA VEGA	INTEGRAL
8.	FUENTE	PLAZA DE LOS OLMOS	INTEGRAL
9.	PUERTA DE LA PLAZA DE TOROS	CORREDERA ALTA, 17	INTEGRAL
10.	INMUEBLE, PUERTA Y VENTANA	MARTÍNEZ BENITO, 13	INTEGRAL+A4
11.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	FLORIDA, 11	INTEGRAL+A4
12.	CASA DE PEONES CAMINEROS	CARRETERA CAMINO DEL PANTANO	ESTRUCTURAL
13.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARTÍNEZ BENITO, 29	INTEGRAL+A4
14.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARTÍNEZ BENITO, 46	INTEGRAL+A4
15.	CASTILLO	CUESTA DEL CASTILLO, 1	INTEGRAL
16.	CASA DE LA JUVENTUD	FERROCARRIL S/N	ESTRUCTURAL+P1
17.	CASA SOLARIEGA	DOCTOR MAMPASO, 9	ESTRUCTURAL
18.	CASA SOLARIEGA	SANTIAGO, 20	ESTRUCTURAL+P4
19.	CASA SOLARIEGA	PILAR, 27	ESTRUCTURAL
20.	INMUEBLE	CORREDERA BAJA, 2	ESTRUCTURAL
21.	AYUNTAMIENTO	PLAZA REAL, 1	ESTRUCTURAL+A1
22.	TEATRO Y CINE MUNICIPAL	FUENTE, 6	A1
23.	GUARDERÍA MUNICIPAL	FERROCARRIL S/N	A1
24.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	RAMÓN Y CAJAL 2 Y 4	INTEGRAL+A1
25.	INMUEBLE	PILAR, 20	INTEGRAL+A1
26.	PUERTA DE INMUEBLE	PLAZA CORREDERA, 2	INTEGRAL
27.	INMUEBLE	MEDIODÍA ALTA, 17	ESTRUCTURAL
28.	ERMITA	CARRETERA AL PANTANO	INTEGRAL
29.	CASA MONEDERO	RAMÓN Y CAJAL, 24	INTEGRAL+A4
30.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	PILAR, 7	INTEGRAL+A1
31.	CENTRO RECURSOS MEDIOAMBIENTALES	MARTINEZ BENITO, 42	INTEGRAL+A1
32.	MERCADO MUNICIPAL	PLAZA DE LA CORREDERA, 42	A4
33.	INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO	MARQUÉS VALDEIGLESIAS, 14	INTEGRAL+A4
34.	ANTIGUO CASINO	PLAZA DEL RUCERO, 1	A4
35.	PUENTE ROMANO	PANTANO DE SAN JUAN	INTEGRAL
36.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 16	A2
37.	INMUEBLE Y PUERTA	RAMÓN Y CAJAL, 12	INTEGRAL + A3
38.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 6	A2
39.	INMUEBLE	RAMÓN Y CAJAL, 3	A2
40.	INMUEBLE Y PUERTA	RAMÓN Y CAJAL, 8	INTEGRAL + A2
41.	INMUEBLE Y PUERTA	CALLE ANCHA, 8 Y 10	INTEGRAL+A2
42.	INMUEBLE Y PUERTA	CALLE ANCHA, 12 Y 14	INTEGRAL+A3
43.	INMUEBLE Y PUERTA	PLAZA SOLANA, 2	INTEGRAL+A3
44.	INMUEBLE	BAJADA DE MADRID, 1	ESTRUCTURAL
45.	INMUEBLE Y PUERTA	MARQUÉS DE VALDEIGLESIAS, 15	INTEGRAL+A4
46.	INMUEBLE Y PUERTA	ENRIQUE CAPDEVILLA, 3	INTEGRAL+A1
47.	INMUEBLE Y PUERTA	GENERAL MARTINEZ BENITO, 23	INTEGRAL+A3
48.	PORTADA CEMENTERIO	CAMINO CEMENTERIO S/N	INTEGRAL

**LISTADO DE PORTALES DE GRANITO EN LOS INMUEBLES
DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS A PRESERVAR**

1. PLAZA DEL PALOMAR, 6
2. CALLE FLORIDA 11
3. CALLE FLORIDA 1
4. CALLE LAUREL 9
5. CALLE ANCHA 33
6. CALLE ANCHA 21
7. CALLE ANCHA 19
8. CALLE ANCHA 5
9. CALLE ANCHA 12
10. CALLE ANCHA 8
11. PLAZA ANCHUELAS 5
12. PLAZA ANCHUELAS 3
13. CALLE MEDIODIA ALTA 1
14. CALLE MEDIODIA ALTA 5
15. CALLE MEDIODIA BAJA 16
16. CALLE MEDIODIA BAJA 12
17. CALLE MEDIODIA BAJA 3
18. CALLE TENTETIESO 11
19. CALLE SANTA CATALINA 3
20. PLAZA SANTA CATALINA 6
21. CALLE MARQUES VALDEIGLESIAS 7
22. CALLE MARQUES VALDEIGLESIAS 9
23. CALLE MARQUES VALDEIGLESIAS 14
24. CALLE MARQUES VALDEIGLESIAS 20
25. TRAVESÍA ANCHA 2
26. CALLE ROSARIO 8
27. CALLE ROSARIO 4
28. CALLE ROSARIO 3
29. CALLE LOBERA 2
30. CALLE LOBERA 4
31. GRAL. MARTINEZ BENITO 45
32. GRAL. MARTINEZ BENITO ENFRENTA
33. GRAL. MARTINEZ BENITO 46
34. CALLE BAJADA MADRID 1
35. PLAZA DE LOS OLMOS 11
36. PLAZA DE LOS OLMOS 8
37. CALLE SANTIAGO S/N
38. GRAL. MARTINEZ BENITO 42
39. GRAL. MARTINEZ BENITO 29
40. GRAL. MARTINEZ BENITO 23
41. GRAL. MARTINEZ BENITO 19
42. GRAL. MARTINEZ BENITO 13
43. GRAL. MARTINEZ BENITO 14
44. GRAL. MARTINEZ BENITO 7
45. CALLE TAHONA 7
46. GRAL. MARTINEZ BENITO 1
47. CALLE TENTETIESO 12
48. CALLE RAMÓN Y CAJAL 24
49. CALLE RAMÓN Y CAJAL 22
50. CALLE RAMÓN Y CAJAL 12
51. CALLE RAMÓN Y CAJAL 8
52. CALLE RAMÓN Y CAJAL 6
53. CALLE RAMÓN Y CAJAL 3
54. CALLE RAMÓN Y CAJAL 2
55. CALLE RAMÓN Y CAJAL 1
56. CALLE CORREDERA BAJA 6
57. CALLE CORREDERA BAJA 21
58. CALLE CORREDERA BAJA 20
59. PLAZA CORREDERA 1
60. PLAZA CORREDERA 3
61. PLAZA DE TOROS
62. SERVICIOS SOCIALES
63. TRAVESÍA DUEÑA 1
64. CALLE DUEÑA 14

65. CALLE DUEÑA 8
66. CALLE DOCTOR MAMPASO 9
67. CALLE PILAR 8
68. CALLE PILAR 11
69. CALLE PILAR 2
70. PLAZA CASTILLO 14
71. CALLE SUBIDA CASTILLO 24
72. CALLE SUBIDA CASTILLO 8
73. CALLE ANGOSTA 6
74. CALLE ENRIQUE CAPDEVILLA 25
75. CALLE ENRIQUE CAPDEVILLA 8
76. CALLE RAMÓN Y CAJAL 20
77. CALLE FRAGUAS 13
78. CALLE FRAGUAS 21
79. CALLE SOLANA 6
80. PLAZA SOLANA 2
81. PLAZA SOLANA 4
82. CALLE PONIENTE 7
83. CALLE VEGA 4
84. CALLE VEGA 20
85. CALLE POZO 9
86. CALLE ORIENTE 2
87. PLAZA VEGA 21

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				a) AYUNTAMIENTO DE	
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				b) APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		c) EQUIPO REDACTOR	
MIRADOR Y PLAZA DE LA IGLESIA		2		SPYOT	
CALLE PLAZA /PARAJE		Nº CARIL Y VP. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
PLAZA MIRADOR FRENTE A LA IGLESIA				1 5 9 0 8 8 7	
Pedestal de piedra, con jardín y esplendidas vistas del valle circundante, y elementos metálicos de orientación.				EPOCA CULTURAL O HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIBLES	
				ELEMENTO	PARCELA
				PROTECCION DE ELEMENTOS	
				RESTOS DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS PEDESTAL Y MONUMENTOS EN PIEDRA Y HIERRO	
				E	
				A1	
				A2	
				A3	
				A4	
				A5	
PRESENTE DOCUMENTO FUE ADOPTADO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-6-25-99 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO D.O. Registro 18485 B.O.C.M. 5589				PROTECCION DE PARCELAS	
				PARCELA	
		H			
		P1			
		P2			
		P3			
		P4			
		P5			
		P6			
		P7			
		P8			
		P9			
		P10			
		P11			
		P12			
		P13			
		P14			
		P15			
		P16			
		P17			
		P18			
		P19			
		P20			
		P21			
		P22			
		P23			
		P24			
		P25			
		P26			
		P27			
		P28			
		P29			
		P30			
		P31			
		P32			
		P33			
		P34			
		P35			
		P36			
		P37			
		P38			
		P39			
		P40			
		P41			
		P42			
		P43			
		P44			
		P45			
		P46			
		P47			
		P48			
		P49			
		P50			
		P51			
		P52			
		P53			
		P54			
		P55			
		P56			
		P57			
		P58			
		P59			
		P60			
		P61			
		P62			
		P63			
		P64			
		P65			
		P66			
		P67			
		P68			
		P69			
		P70			
		P71			
		P72			
		P73			
		P74			
		P75			
		P76			
		P77			
		P78			
		P79			
		P80			
		P81			
		P82			
		P83			
		P84			
		P85			
		P86			
		P87			
		P88			
		P89			
		P90			
		P91			
		P92			
		P93			
		P94			
		P95			
		P96			
		P97			
		P98			
		P99			
		P100			
		P101			
		P102			
		P103			
		P104			
		P105			
		P106			
		P107			
		P108			
		P109			
		P110			
		P111			
		P112			
		P113			
		P114			
		P115			
		P116			
		P117			
		P118			
		P119			
		P120			
		P121			
		P122			
		P123			
		P124			
		P125			
		P126			
		P127			
		P128			
		P129			
		P130			
		P131			
		P132			
		P133			
		P134			
		P135			
		P136			
		P137			
		P138			
		P139			
		P140			
		P141			
		P142			
		P143			
		P144			
		P145			
		P146			
		P147			
		P148			
		P149			
		P150			
		P151			
		P152			
		P153			
		P154			
		P155			
		P156			
		P157			
		P158			
		P159			
		P160			
		P161			
		P162			
		P163			
		P164			
		P165			
		P166			
		P167			
		P168			
		P169			
		P170			
		P171			
		P172			
		P173			
		P174			
		P175			
		P176			
		P177			
		P178			
		P179			
		P180			
		P181			
		P182			
		P183			
		P184			
		P185			
		P186			
		P187			
		P188			
		P189			
		P190			
		P191			
		P192			
		P193			
		P194			
		P195			
		P196			
		P197			
		P198			
		P199			
		P200			

24 MAY 1999

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

MADRID

CERTIFICADO. Que es fotocopia original.

EL SECRETARIO

MADRID

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				# AYUNTAMIENTO DE	
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				# APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		# EQUIPO REDACTOR	
ERMITA DEL ROSARIO		3		SPYOT	
CALLE PLAZA/PARAJE		Nº CARR. Y VP. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
ESTE DEL CASCO URBANO					
Edificio del s. XIX construido en piedra, se trata de una celda de pequeñas dimensiones con cubierta de teja situado fuera del casco urbano. La puerta se enmarca por un dintel labrado con motivos florales y dos pilastras adosadas.		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES			
		ELEMENTO		PARCELA	
		S. XV-XVI			
		PROTECCION DE ELEMENTOS			
		ERMITA, CRUCERO Y ELEMENTOS DE PIEDRA			X
				E	
				A1	
				A2	
				A3	
				A4	
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 5-5-99 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 181485, B.O.C.M. 55691)		PROTECCION DE PARCELAS			
		0			
				P1	
				P2	
				P3	
				P4	
				P5	
				P6	
				P7	
				P8	
				P9	
				P10	
				P11	
				P12	
				P13	
				P14	
				P15	
				P16	
				P17	
				P18	
				P19	
				P20	
				P21	
				P22	
				P23	
				P24	
				P25	
				P26	
				P27	
				P28	
				P29	
				P30	
				P31	
				P32	
				P33	
				P34	
				P35	
				P36	
				P37	
				P38	
				P39	
				P40	
				P41	
				P42	
				P43	
				P44	
				P45	
				P46	
				P47	
				P48	
				P49	
				P50	
				P51	
				P52	
				P53	
				P54	
				P55	
				P56	
				P57	
				P58	
				P59	
				P60	
				P61	
				P62	
				P63	
				P64	
				P65	
				P66	
				P67	
				P68	
				P69	
				P70	
				P71	
				P72	
				P73	
				P74	
				P75	
				P76	
				P77	
				P78	
				P79	
				P80	
				P81	
				P82	
				P83	
				P84	
				P85	
				P86	
				P87	
				P88	
				P89	
				P90	
				P91	
				P92	
				P93	
				P94	
				P95	
				P96	
				P97	
				P98	
				P99	
				P100	

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE INGENIEROS DE OBRAS,
ARQUITECTOS, INGENIEROS DE CARRETERAS Y
DIRECCION GENERAL DE OBRAS Y
PLANNING URBANISTICO

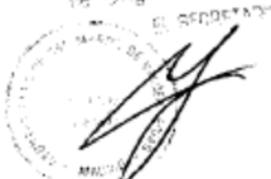
24 MAY 1999

DOCUMENTO PREPARADO POR EL SERVIDOR
PARA LA APROBACION URBANISTICA

EL TECNICO RESPONSABLE

CERTIFICADO Que es fotocopia
de Original.

EL SECRETARIO

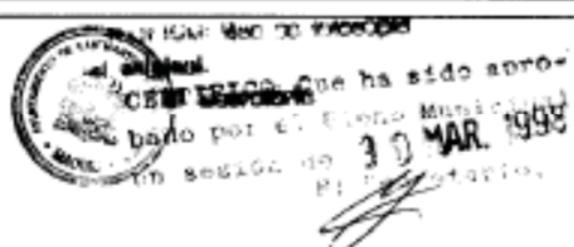


CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS					
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.			
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS					
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO			
ERMITA DEL ECCE-HOMO		4			
CALLE PLAZA (PARAJE)		Nº CARR. Y VP. K.			
SUR DEL CASCO URBANO					
		Nº DE PARCELA CATASTRAL			
<p>Construcción en piedra, data de finales del S.XV de una pequeña cella, con decoración de bolas un las cornisas, y dos arcos ojivales cerrados en la cabecera. Está destruida en parte.</p> <p style="text-align: center;">COMUNIDAD DE MADRID CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANO DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO 24 MAY 1999</p>		ÉPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES			
		ELEMENTO	PARCELA		
		s. XV-XVI			
		PROTECCION DE ELEMENTOS			
		ERMITA	I X		
			E		
			A1		
			A2		
	A3				
	A4				
<p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO, EN SESION DE FECHA, 9-25-99, Madrid.</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO</p> <p>PPD. Resolución 154/89 B.O.C.M. 58981</p>		PROTECCION DE PARCELAS			
			G		
			P1		
			P2		
			P3		
			P4		
			P5		
			P6		
			P7		
			P8		
	P9				
	P1				
DECLARACION		INCOADO		DECLARADOS	
N	ELEMENT	PARCE	ELEM	PARCELA	PARCELA
LEY PATRIMONIO	X				
LEY DE ESPACIOS					
Expediente BIC incoado					
 <p>CERTIFICO: Que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias en sesión de fecha 30 MAR 1998.</p>					

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				
a) AYUNTAMIENTO DE		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		
b) APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996				
c) EQUIPO REDACTOR		SPYOT		
TÉRMINO MUNICIPAL	Nº NOMENCL.			
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO	Nº CATALOGO			
ERMITA VIRGEN DE LA SANGRE O CRISTO DE LA HUMILDAD	5			
CALLE PLAZA /PARAJE	Nº/ CARR. Y S/N	Nº DE PARCELA		
SUR DEL CASCO URBANO				
EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES				
ELEMENTO		PARCELA		
<p>Construcción de piedra, de un solo espacio, con contrafuertes laterales que marcan su estructura. Siglo XV-XVI con ampliación del siglo XX.</p> <p style="text-align: center;">COMUNIDAD DE MADRID COMISIÓN DE URBANISMO DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO 24 MAR 1999 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO APO. Reproducción (BOCM 5589)</p>				
PROTECCION DE ELEMENTOS				
EDIFICACIÓN Y ELEMENTOS DE PIEDRA		I	X	
		E	<input type="checkbox"/>	
		A1	<input type="checkbox"/>	
		A2	<input type="checkbox"/>	
		A3	<input type="checkbox"/>	
		A4	<input type="checkbox"/>	
PROTECCION DE PARCELAS				
		G	<input type="checkbox"/>	
		P1	<input type="checkbox"/>	
		P2	<input type="checkbox"/>	
		P3	<input type="checkbox"/>	
		P4	<input type="checkbox"/>	
		P5	<input type="checkbox"/>	
		P6	<input type="checkbox"/>	
		P7	<input type="checkbox"/>	
		P8	<input type="checkbox"/>	
		P9	<input type="checkbox"/>	
		P10	<input type="checkbox"/>	
		P11	<input type="checkbox"/>	
		P12	<input type="checkbox"/>	
DECLARACIONES				
	INDICADO		DECLARADOS	
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL				
LEY DE ESPACIOS NATURALES				
<p>CERTIFICO que ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 30 MAR. 1999</p>				

BOCM-20201102-2



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				# AYUNTAMIENTO DE	
TERMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		# EQUIPO REDACTOR	
FUENTE				SPYOT	
CALLE PLAZA, PARAJE		Nº CAR. Y VP. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
PLAZA DE LOS OLMO					
Fuente de piedra de granito con base en forma de cruz; situada en la Plaza de los Olmos <i>COPIA... 24 MAY 1999</i>		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES			
		ELEMENTO		PARCELA	
		PROTECCION DE ELEMENTOS			
		FUENTE		I	X
				E	
				A1	
				A2	
		A3			
		A4			
		PROTECCION DE PARCELAS			
				G	
				P1	
				P2	
				P3	
				P4	
				P5	
				P6	
				P7	
				P8	
				P9	
				P10	
		EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA <i>4-25-99</i> MADRID. EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACCION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO H. D. Madrid, 04/11/1998 B.O.C.M. 5389			
DECLARACION		INDICADO		DECLARADOS	
		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA
					

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS			
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO	
PUERTA DE LA PLAZA DE TOROS		9	
CALLE PLAZA (PARALELO)		Nº CARR. Y V.P. K.	Nº DE PARCELA CATASTRAL
CORREDERA BAJA		17	0 9 8 8 0 0 1
<p>Puerta de acceso de la plaza de toros. Huevo de medio punto de granito enmarcado por pilastras y dintel con cornisas. Las dovelas se adornan con un escudo heráldico y unas bolas del estilo Herreriano.</p>			
EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES			
ELEMENTO		PARCELA	
PROTECCION DE ELEMENTOS			
PUERTA	I	X	
	E		
	A1		
	A2		
	A3		
	A4		
PROTECCION DE PARCELAS			
		G	
		P1	
		P2	
		P3	
		P4	
		P5	
		P6	
		P7	
		P8	
		P9	
		P10	
<p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE ELABORADO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE UNAS D.V. EN SESION DE FECHA 24 MAY 1999</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE AGRUCION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO</p> <p>IPD. NÚMERO 11433 BOCM 5/98</p>			
DECLARACIÓN		DECLARADO	
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO PARCELA
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL			
LEY DE ESPACIOS NATURALES			
<p>CRISTALICO que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias el día 30 MAR 1998</p>			



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE	
TERMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		Nº GRUPO PRODUCTOR	
INMUEBLE		1 1		SPYOT	
CALLE PLAZA / PARAJE		Nº/ CARB. Y VP. E.		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
FLORIDA		11		1 6 9 4 3 1 9	
Edificio tradicional con puerta de vivienda de casco tradicional enmarcadas por pilastras de granito y dintel labrado con motivos heráldicos y geométricos.		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTECTIBLES			
		ELEMENTO		PARCELA	
		PROTECCION DE ELEMENTOS			
		PUERTA DE ACCESO		E	X
		PROTECCION DE PARCELAS			
				P1	P2
		LÍNEA DE PROTECCIÓN		DECLARACIÓN	
		ELEMENTO		PARCELA	
LÍNEA DE PROTECCIÓN NATURALES					
Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias 24 MAY 1999 					

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº AYUNTAMIENTO DE																					
TÉRMINO MUNICIPAL		SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS																					
SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS		Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996																					
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO																					
CASA DE PEONES CAMINEROS		1 2																					
CALLE PLAZA PARAJE		Nº DE PARCELA CATASTRAL																					
CARRETERA CAMINO DEL PANTANO		S/N																					
Edificación de sillares de piedra de granito, de una sola planta, de planta rectangular y cubierta a dos aguas de teja cerámica.		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																					
		ELEMENTO	PARCELA																				
		PROTECCION DE ELEMENTOS																					
		INMUEBLE	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1</td><td></td></tr> <tr><td>0</td><td style="text-align: center;">X</td></tr> <tr><td>A1</td><td></td></tr> <tr><td>A2</td><td></td></tr> <tr><td>A3</td><td></td></tr> <tr><td>A4</td><td></td></tr> </table>	1		0	X	A1		A2		A3		A4									
1																							
0	X																						
A1																							
A2																							
A3																							
A4																							
		PROTECCION DE PARCELAS																					
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>0</td><td></td></tr> <tr><td>1</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td></td></tr> </table>		0		1		2		3		4		5		6		7		8		9	
0																							
1																							
2																							
3																							
4																							
5																							
6																							
7																							
8																							
9																							
10																							
		DECLARACION																					
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">INICIADO</th> <th colspan="2">DECLARADOR</th> </tr> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LEY PATRIMONIO HISTORICO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEY DE BARRIOS MATERIALES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			INICIADO		DECLARADOR		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY PATRIMONIO HISTORICO					LEY DE BARRIOS MATERIALES					
	INICIADO		DECLARADOR																				
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																			
LEY PATRIMONIO HISTORICO																							
LEY DE BARRIOS MATERIALES																							
<p style="text-align: center;">  original, que ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 30 MAR 1996. El Secretario. </p>																							

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE	
TERMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1998	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		EQUIPO REDACTOR	
INMUEBLE, Y PUERTA DE ACCESO		1 3		SPYOT	
CALLE PLAZA (PARAJE)		Mº CASAL Y V.P. R.		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
MARTINEZ BENITO		29		1 6 9 2 5 0 7	
Puerta de vivienda de casco tradicional enmarcada por jambas de granito y dintel labrado con un escudo. El alero de madera es muy significativo. <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 24 MAY 1999 </div>		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES			
		ELEMENTO		PARCELA	
		PROTECCION DE ELEMENTOS			
		PUERTA DE ACCESO Y CERRAJERÍA DEL BALCÓN		I	X
		INMUEBLE		E	
				A1	
				A2	
		A3			
		A4	X		
		A5			
		A6			
		A7			
		A8			
		A9			
		A10			
		A11			
		A12			
		A13			
		A14			
		A15			
		A16			
		A17			
		A18			
		A19			
		A20			
		A21			
		A22			
		A23			
		A24			
		A25			
		A26			
		A27			
		A28			
		A29			
		A30			
		A31			
		A32			
		A33			
		A34			
		A35			
		A36			
		A37			
		A38			
		A39			
		A40			
		A41			
		A42			
		A43			
		A44			
		A45			
		A46			
		A47			
		A48			
		A49			
		A50			
		A51			
		A52			
		A53			
		A54			
		A55			
		A56			
		A57			
		A58			
		A59			
		A60			
		A61			
		A62			
		A63			
		A64			
		A65			
		A66			
		A67			
		A68			
		A69			
		A70			
		A71			
		A72			
		A73			
		A74			
		A75			
		A76			
		A77			
		A78			
		A79			
		A80			
		A81			
		A82			
		A83			
		A84			
		A85			
		A86			
		A87			
		A88			
		A89			
		A90			
		A91			
		A92			
		A93			
		A94			
		A95			
		A96			
		A97			
		A98			
		A99			
		A100			
		A101			
		A102			
		A103			
		A104			
		A105			
		A106			
		A107			
		A108			
		A109			
		A110			
		A111			
		A112			
		A113			
		A114			
		A115			
		A116			
		A117			
		A118			
		A119			
		A120			
		A121			
		A122			
		A123			
		A124			
		A125			
		A126			
		A127			
		A128			
		A129			
		A130			
		A131			
		A132			
		A133			
		A134			
		A135			
		A136			
		A137			
		A138			
		A139			
		A140			
		A141			
		A142			
		A143			
		A144			
		A145			
		A146			
		A147			
		A148			
		A149			
		A150			
		A151			
		A152			
		A153			
		A154			
		A155			
		A156			
		A157			
		A158			
		A159			
		A160			
		A161			
		A162			
		A163			
		A164			
		A165			
		A166			
		A167			
		A168			
		A169			
		A170			
		A171			
		A172			
		A173			
		A174			
		A175			
		A176			
		A177			
		A178			
		A179			
		A180			
		A181			
		A182			
		A183			
		A184			
		A185			
		A186			
		A187			
		A188			
		A189			
		A190			
		A191			
		A192			
		A193			
		A194			
		A195			
		A196			
		A197			
		A198			
		A199			
		A200			

Se permite la ampliación de los huecos existentes, en sentido vertical. Se mantendrá siempre la altura de cornisa y el alero actual.



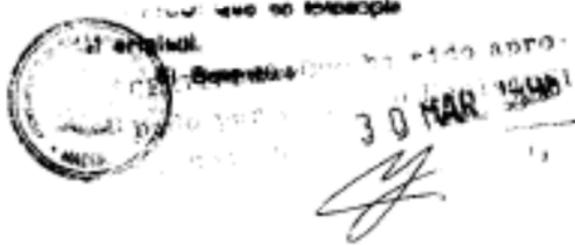
 El Secretario,

30 MAR 1998

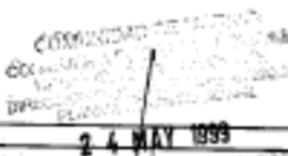
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				AL AYUNTAMIENTO DE	
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº MUNICIPAL		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				SI APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		EL EDIARIO REDACTOR	
CASA SOLARIEGA		17		SPYOT	
CALLE PLAZA PABLAZ		Nº CARR. Y VP. E.		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
DR. MAMPOSO		9		1 3 9 1 7 0 1	
<p>Casa solariega rural de estilo renacentista, construido en piedra, se refuerzan las zonas más expuestas con piezas regulares de granito. Los huecos son de proporción cuadrada enmarcados por piezas de granito. La cubierta de vigas de madera con alero</p> <p style="text-align: center;">24 MAR 1996</p> 				EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES	
				ELEMENTO	
				PROTECCION DE ELEMENTOS	
EDIFICACIÓN				I	<input type="checkbox"/>
				E	<input checked="" type="checkbox"/>
				A1	<input type="checkbox"/>
				A2	<input type="checkbox"/>
				A3	<input type="checkbox"/>
				A4	<input type="checkbox"/>
				PROTECCION DE PARCELAS	
<p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE INSANIDAD EN SESION DE 25-11-79</p> <p>MADRID</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO</p> <p>(P.D. Recopilación 1985 B.O.C.M. 5568)</p>				G	<input type="checkbox"/>
				P1	<input type="checkbox"/>
				P2	<input type="checkbox"/>
				P3	<input type="checkbox"/>
				P4	<input type="checkbox"/>
				P5	<input type="checkbox"/>
				P6	<input type="checkbox"/>
				P7	<input type="checkbox"/>
				P8	<input type="checkbox"/>
				P9	<input type="checkbox"/>
				P10	<input type="checkbox"/>
DECLARACION		ORDENADO		OBLIGACION	
L. PATRIMONIO ESPANOL		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA
LEY DE ESPACIO RURAL					
<p>1-00: Que es fotocopia Original.</p> <p style="text-align: center;">EL SECRETARIO</p> 					

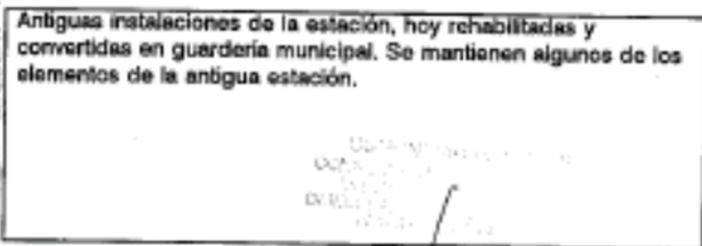
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE																			
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS																			
SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1988																			
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		Nº EQUIPO REDACTOR																			
CASA SOLARIEGA		18		SPYOT																			
CALLE PLAZA / PARAJE		Nº DE CARR. Y VP. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL																			
SANTIAGO		20		1692501																			
<p>Casa solariega rural de estilo renacentista, construido en piedra, se refuerzan las zonas más expuestas con pizas regulares de granito. Los huecos son de proporción cuadrada enmarcados por pizas de granito. La cubierta de vigas de madera con alero</p>				EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																			
				ELEMENTO		PARCELA																	
 <p>24 MAY 1989</p>				PROTECCION DE ELEMENTOS																			
				INMUEBLE		<table border="1"> <tr><td>E</td><td></td></tr> <tr><td>F</td><td>X</td></tr> <tr><td>A1</td><td></td></tr> <tr><td>A2</td><td></td></tr> <tr><td>A3</td><td></td></tr> <tr><td>A4</td><td></td></tr> </table>		E		F	X	A1		A2		A3		A4					
E																							
F	X																						
A1																							
A2																							
A3																							
A4																							
<p>PARCELA</p> <p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-6-89</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFETA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.º Resolución 14/89 B.O.C.M. 5589)</p>				PROTECCION DE PARCELAS																			
				<table border="1"> <tr><td>G</td><td></td></tr> <tr><td>P1</td><td></td></tr> <tr><td>P2</td><td></td></tr> <tr><td>P3</td><td></td></tr> <tr><td>P4</td><td>X</td></tr> <tr><td>P5</td><td></td></tr> <tr><td>P6</td><td></td></tr> <tr><td>P7</td><td></td></tr> <tr><td>P8</td><td></td></tr> <tr><td>P9</td><td></td></tr> <tr><td>P10</td><td></td></tr> </table>		G		P1		P2		P3		P4	X	P5		P6		P7		P8	
G																							
P1																							
P2																							
P3																							
P4	X																						
P5																							
P6																							
P7																							
P8																							
P9																							
P10																							
DECLARACION		USUARIOS		PROTECCION																			
		PARCELA PARCELA		ELEMENTO PARCELA																			
LEY PATRIMONIO HISTORICO																							
LEY DE BARRIOS HISTORICOS																							
<p>Se permitirá las obras de remodelación interior, pero se mantendrán todas las características configuradoras de la fachada actual. Se mantendrá el alero y su altura de cornisa. Se permite el cambio de uso para hostelería de carácter rural, de forma que las reformas interiores estén siempre de acuerdo con un proyecto que cuente con el informe favorable de la Dirección de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Original</p> <p>SECRETARIO</p>																							

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS																							
TERMINO MUNICIPAL SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		Nº NOMENCL. 																					
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO CASA SOLARIEGA		Nº CATALOGO 																					
CALLE PLAZA PARAJE PILAR		Nº CARR. Y Vº. K. 27	Nº DE PARCELA CATASTRAL 1 3 9 1 2 0 7																				
<p>Casa solariega rural de estilo renacentista, construido en piedra, se refuerza la puerta con piezas de granito labradas. Los huecos son de proporción rectangular que se abren a balcones con rejerías.</p>		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																					
		ELEMENTO	PARCELA																				
		PROTECCION DE ELEMENTOS																					
		INMUEBLE	<table border="1" style="font-size: small;"> <tr><td>I</td><td></td></tr> <tr><td>E</td><td>X</td></tr> <tr><td>A1</td><td></td></tr> <tr><td>A2</td><td></td></tr> <tr><td>A3</td><td></td></tr> <tr><td>A4</td><td></td></tr> </table>	I		E	X	A1		A2		A3		A4									
I																							
E	X																						
A1																							
A2																							
A3																							
A4																							
<p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE DEJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 5-6-1999 MADRID.</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO</p> <p>(P.D. Producción 18000 8/0 CAL 5588)</p>		PROTECCION DE PARCELAS																					
		<table border="1" style="font-size: small;"> <tr><td>Q</td><td></td></tr> <tr><td>P1</td><td></td></tr> <tr><td>P2</td><td></td></tr> <tr><td>P3</td><td></td></tr> <tr><td>P4</td><td></td></tr> <tr><td>P5</td><td></td></tr> <tr><td>P6</td><td></td></tr> <tr><td>P7</td><td></td></tr> <tr><td>P8</td><td></td></tr> <tr><td>P9</td><td></td></tr> <tr><td>P10</td><td></td></tr> </table>	Q		P1		P2		P3		P4		P5		P6		P7		P8		P9		P10
Q																							
P1																							
P2																							
P3																							
P4																							
P5																							
P6																							
P7																							
P8																							
P9																							
P10																							
<table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <th rowspan="2">UBICACION</th> <th colspan="2">ELEMENTO</th> <th colspan="2">PARCELA</th> </tr> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> <tr> <td>LEY DE PATRIMONIO HISTORICO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESPACIOS NATURALES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		UBICACION	ELEMENTO		PARCELA		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY DE PATRIMONIO HISTORICO					LEY DE ESPACIOS NATURALES							
UBICACION	ELEMENTO		PARCELA																				
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																			
LEY DE PATRIMONIO HISTORICO																							
LEY DE ESPACIOS NATURALES																							
<p>Se permite la apertura de huecos en la planta baja, según las líneas compositivas de los ejes de la planta primera. Se mantendrá la altura de cornisa y el alero actual.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>																							

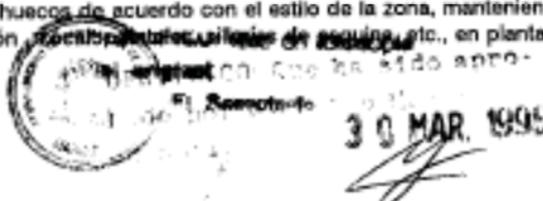
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				AYUNTAMIENTO DE																																									
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																																									
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		B) APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996																																									
INMUEBLE		2 0		C) EQUIPO REDACTOR SPYOT																																									
CALLE PLAZA/PARRAJE		Nº CARR. Y VP. K.	Nº DE PARCELA CATASTRAL																																										
CORREDERA BAJA		20	1 0 9 0 6 0 1																																										
Edificio institucional con paredes de adobe y piedra, la fachada se articula con huecos regulares encuadrados por pilastras de piedra. La puerta de acceso es un hueco rectangular rematado por un frontón triangular. La cubierta es de cerámica. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS DEPARTAMENT D'URBANISME I PLANEJAMENT TERRITORIAL 24 MAR 1999				EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																																									
				<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		ELEMENTO	PARCELA																																						
ELEMENTO	PARCELA																																												
				PROTECCION DE ELEMENTOS																																									
				<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>INMUEBLE</th> <th>I</th> <th>C</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		INMUEBLE	I	C	X																																				
INMUEBLE	I	C	X																																										
				PROTECCION DE PARCELAS																																									
				<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Q.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td></tr> <tr><td>P1</td></tr> <tr><td>P2</td></tr> <tr><td>P3</td></tr> <tr><td>P4</td></tr> <tr><td>P5</td></tr> <tr><td>P6</td></tr> <tr><td>P7</td></tr> <tr><td>P8</td></tr> <tr><td>P9</td></tr> <tr><td>P10</td></tr> </tbody> </table> <p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URGENCIAS EN SESIÓN DE FECHA 24 MAR 1999 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO P.D. Aprobación B.O.C.M. 5588</p>		Q.		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10																												
Q.																																													
P1																																													
P2																																													
P3																																													
P4																																													
P5																																													
P6																																													
P7																																													
P8																																													
P9																																													
P10																																													
DECLARACIÓN		INCORPORADO		DECLARADO																																									
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL		ELEMENTO PARCELA		ELEMENTO PARCELA																																									
LEY DE ESPACIOS NATURALES																																													
																																													

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS			
DEMOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO	
AYUNTAMIENTO DE SAN MARTIN		2 1	
CALLE PLAZA PARALELA		Nº CARR. Y VÍP. K	
PLAZA REAL		1	
		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
		1 5 9 0 8 0 6	
Edificio institucional, con su frente principal a la Plaza Real sirve de puerta de acceso desde la calle Arco		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTECTIBLES	
		ELEMENTO	PARCELA
		PROTECCION DE ELEMENTOS	
		ARCO DE PASO INMUEBLE	
		I	<input type="checkbox"/>
		E	<input checked="" type="checkbox"/>
		A1	<input checked="" type="checkbox"/>
		A2	<input type="checkbox"/>
		A3	<input type="checkbox"/>
		A4	<input type="checkbox"/>
		PROTECCION DE PARCELAS	
		Q	<input type="checkbox"/>
		P1	<input type="checkbox"/>
		P2	<input type="checkbox"/>
		P3	<input type="checkbox"/>
		P4	<input type="checkbox"/>
		P5	<input type="checkbox"/>
		P6	<input type="checkbox"/>
		P7	<input type="checkbox"/>
		P8	<input type="checkbox"/>
		P9	<input type="checkbox"/>
		P10	<input type="checkbox"/>
		DECLARACIÓN	
		ELEMENTO	PARCELA
			

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE															
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS															
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACION NOVIEMBRE 1995															
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		Nº EQUIPO REDACTOR															
TEATRO Y CINE MUNICIPAL		2 2		SPYOT															
CALLE PLAZA, PARAJE		Nº CALLE, Y V.P. E.		Nº DE PARCELA CATASTRAL															
FUENTE		6		1 4 9 3 5 0 1															
Edificación perteneciente a las antiguas escuelas hoy centro socio-cultural. 			EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																
			ELEMENTO		PARCELA														
			PROTECCION DE ELEMENTOS																
			INMUEBLE		I	E	A1 X												
			PROTECCION DE PARCELAS																
			EL PRESENTE DOCUMENTO FUE ORIGINADO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE ORDENAMIENTO EN SESION DE FECHA 4-6-1995. EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.º MEDIO) 1486 B.O.C.M. 5088		C	PT	VPT												
			INTEGRACION																
			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">INTEGRACION</th> <th colspan="2">INTEGRACION</th> </tr> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LEY PATRIMONIO ESPAÑOL</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESPACIOS NATURALES</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INTEGRACION		INTEGRACION		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY PATRIMONIO ESPAÑOL				LEY DE ESPACIOS NATURALES		
INTEGRACION		INTEGRACION																	
ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL																			
LEY DE ESPACIOS NATURALES																			

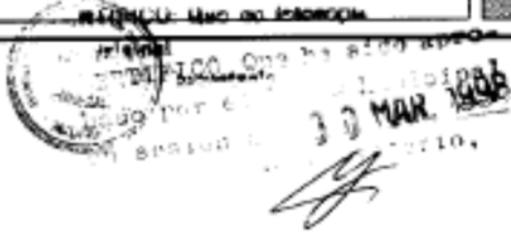
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE																					
TERMINO MUNICIPAL SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																					
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO GUARDERÍA MUNICIPAL		Nº CATALOGO 2 3		Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996																					
CALLE PLAZA PARAJE FERROCARRIL		Nº CARR. Y VP. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL																					
<p>Antiguas instalaciones de la estación, hoy rehabilitadas y convertidas en guardería municipal. Se mantienen algunos de los elementos de la antigua estación.</p> 		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																							
		ELEMENTO		PARCELA																					
		PROTECCION DE ELEMENTOS																							
		INMUEBLE		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">I</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">E</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">A1</td><td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">A2</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">A3</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">A4</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> </table>		I	<input type="checkbox"/>	E	<input type="checkbox"/>	A1	<input checked="" type="checkbox"/>	A2	<input type="checkbox"/>	A3	<input type="checkbox"/>	A4	<input type="checkbox"/>								
I	<input type="checkbox"/>																								
E	<input type="checkbox"/>																								
A1	<input checked="" type="checkbox"/>																								
A2	<input type="checkbox"/>																								
A3	<input type="checkbox"/>																								
A4	<input type="checkbox"/>																								
<p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 4-2-2009 M.D. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. 4869/06/2019) B.O.C.M. 5/199</p> 		PROTECCION DE PARCELAS																							
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">G</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P1</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P2</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P3</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P4</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P5</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P6</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P7</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P8</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P9</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td style="text-align: center;">P10</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr> </table>		G	<input type="checkbox"/>	P1	<input type="checkbox"/>	P2	<input type="checkbox"/>	P3	<input type="checkbox"/>	P4	<input type="checkbox"/>	P5	<input type="checkbox"/>	P6	<input type="checkbox"/>	P7	<input type="checkbox"/>	P8	<input type="checkbox"/>	P9	<input type="checkbox"/>	P10	<input type="checkbox"/>
G	<input type="checkbox"/>																								
P1	<input type="checkbox"/>																								
P2	<input type="checkbox"/>																								
P3	<input type="checkbox"/>																								
P4	<input type="checkbox"/>																								
P5	<input type="checkbox"/>																								
P6	<input type="checkbox"/>																								
P7	<input type="checkbox"/>																								
P8	<input type="checkbox"/>																								
P9	<input type="checkbox"/>																								
P10	<input type="checkbox"/>																								
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">DE CLASIFICACIÓN</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">MÉTODO</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">MATERIALES</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">ELEMENTO</th> <th style="text-align: center;">PARCELA</th> <th style="text-align: center;">ELEMENTO</th> <th style="text-align: center;">PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">LEY PATRIMONIO ESPAÑOL</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">LEY DE ESPACIOS NATURALES</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		DE CLASIFICACIÓN	MÉTODO		MATERIALES		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY PATRIMONIO ESPAÑOL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LEY DE ESPACIOS NATURALES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
DE CLASIFICACIÓN	MÉTODO		MATERIALES																						
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																					
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																					
LEY DE ESPACIOS NATURALES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																					

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		AL AYUNTAMIENTO DE																				
TERMINO MUNICIPAL		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																				
Nº NOMENCL.		Nº CATALOGO																				
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		2 4																				
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº DE PARCELA CATASTRAL																				
INMUEBLE		1 5 9 1 7 0 8																				
CALLE PLAZA / PARAJE		Nº DE CARR. Y VR. K.																				
C/ RAMON Y CAJAL		2 Y 4																				
Vivienda de casco tradicional con dinteles de granito para onmarcar las puertas, balcones y ventanas. Zócalo de piedra y osquina reforzada de piedra. COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE CULTURA, TURISMO, INDUSTRIA Y ENERGIA DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO Y PLANEACION TERRITORIAL 2 4 MAY 1999 DOCUMENTO QUE SE EMITE AUTOMATICAMENTE CON LA APLICACION SIGMA		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																				
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width:50%;">ELEMENTO</th> <th style="width:50%;">PARCELA</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		ELEMENTO	PARCELA																	
ELEMENTO	PARCELA																					
		PROTECCION DE ELEMENTOS																				
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:80%;">DINTELES</td> <td style="width:5%; text-align: center;">1</td> <td style="width:15%; text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">2</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">A1</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">A2</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">A3</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">A4</td> <td> </td> </tr> </table>		DINTELES	1	X		2			A1	X		A2			A3			A4		
DINTELES	1	X																				
	2																					
	A1	X																				
	A2																					
	A3																					
	A4																					
<p style="text-align: center;">EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE INSPECCION EN SESION DE FECHA <u>4-5-19-19</u> MÍNIMO EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Resolución 15485 00 CM 599)</p> 		PROTECCION DE PARCELAS																				
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:5%;">G</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P1</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P3</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P4</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P5</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P6</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P7</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P8</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P9</td> <td> </td> </tr> </table>		G		P1		P2		P3		P4		P5		P6		P7		P8		P9
G																						
P1																						
P2																						
P3																						
P4																						
P5																						
P6																						
P7																						
P8																						
P9																						
<p>Se recomienda modificar los huecos sin jambas de piedra para adecuar la composición y materiales generales de la fachada.</p> 		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">DECLARACION</th> <th colspan="2">NOMBRE</th> <th colspan="2">DECLARACION</th> </tr> <tr> <th>SEÑERO</th> <th>PARCELA</th> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> <tr> <td>LEY DE PATRIMONIO CULTURAL</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESTADOS AUTONOMOS</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		DECLARACION	NOMBRE		DECLARACION		SEÑERO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY DE PATRIMONIO CULTURAL					LEY DE ESTADOS AUTONOMOS				
		DECLARACION	NOMBRE		DECLARACION																	
SEÑERO	PARCELA		ELEMENTO	PARCELA																		
LEY DE PATRIMONIO CULTURAL																						
LEY DE ESTADOS AUTONOMOS																						

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		M. AYUNTAMIENTO DE SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																								
TÉRMINO MUNICIPAL SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		Nº NOMINCL. [] []																								
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO INMUEBLE		Nº CATALOGO [] [] 2 5																								
CALLE PLAZA PARAJE PILAR		Nº DE PARCELA CATASTRAL 1 3 9 2 6 0 5																								
Vivienda de casco tradicional con dinteles de granito para enmarcar las puertas. DOMINIO DE MADRID CONSEJO DE ORDENACIÓN DE BARRIOS, PLANIFICACIÓN URBANA Y DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL 24 MAY 1999 DOCUMENTO QUE SE CATALOGA COMO BIEN PROTEGIDO POR LA ORDEN DE 11 DE JUNIO DE 1999		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																								
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width:50%;">ELEMENTO</th> <th style="width:50%;">PARCELA</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		ELEMENTO	PARCELA																					
ELEMENTO	PARCELA																									
		PROTECCION DE ELEMENTOS																								
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="5" style="width:80%;">DINTELES</td> <td style="width:5%;">I</td> <td style="width:15%; text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>INMUEBLE</td> <td>A1</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>A4</td> <td> </td> </tr> </table>		DINTELES	I	X	E		INMUEBLE	A1	X	A2		A3		A4										
DINTELES	I	X																								
	E																									
	INMUEBLE	A1	X																							
	A2																									
	A3																									
A4																										
		PROTECCION DE PARCELAS																								
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="10" style="width:80%;"> EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-6-99 MADRID EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA SEPA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Reglamento 1889/2000 C.M. 54/99) </td> <td style="width:5%;">G</td> <td style="width:10%;"> </td> </tr> <tr> <td>P1</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P3</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P4</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P5</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P6</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P7</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P8</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P9</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>P10</td> <td> </td> </tr> </table>		EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-6-99 MADRID EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA SEPA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Reglamento 1889/2000 C.M. 54/99)	G		P1		P2		P3		P4		P5		P6		P7		P8		P9		P10	
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-6-99 MADRID EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA SEPA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Reglamento 1889/2000 C.M. 54/99)	G																									
	P1																									
	P2																									
	P3																									
	P4																									
	P5																									
	P6																									
	P7																									
	P8																									
	P9																									
P10																										
		DECLARACION																								
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2" style="width:20%;">DECLARACION</th> <th colspan="2" style="width:40%;">RUBRO</th> <th colspan="2" style="width:40%;">DECLARACION</th> </tr> <tr> <th style="width:20%;">ELEMENTO</th> <th style="width:20%;">PARCELA</th> <th style="width:20%;">ELEMENTO</th> <th style="width:20%;">PARCELA</th> </tr> <tr> <td>LEY PATRIMONIO ESPAÑOL</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESPACION NATURALES</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		DECLARACION	RUBRO		DECLARACION		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY PATRIMONIO ESPAÑOL					LEY DE ESPACION NATURALES								
DECLARACION	RUBRO		DECLARACION																							
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																						
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL																										
LEY DE ESPACION NATURALES																										
Se podrá abrir unos huecos de acuerdo con el estilo de la zona, manteniendo todos los elementos singulares de piedra de la edificación, locos de muros, sillares de esquina, etc. , en planta primera siguiendo los ejes de los existentes																										
 <p>30 MAR. 1999</p>																										

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				AYUNTAMIENTO DE																														
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																														
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				de Aprobación NOVIEMBRE 1996																														
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		el EQUIPO REDACTOR																														
INMUEBLE		27		SPYOT																														
CALLE PLAZA/PARAJE		Nº CARR. Y VP. N.		Nº DE PARCELA CATASTRAL																														
MEDIODIA ALTA		17		1 6 9 3 1 0 4																														
<p>Anõguo convento, en la actualidad es una vivienda. El edificio está muy transformado por el cambio de uso pero conserva la estructura de piedra y un hueco abocnado que recuerda al románico.</p> <p style="text-align: center;">24 MAY 2000</p>				EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																														
				ELEMENTO PARCELA																														
				PROTECCION DE ELEMENTOS																														
				<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width:80%;">INMUEBLE</td><td style="width:5%;">I</td><td style="width:15%;"></td></tr> <tr><td></td><td>E</td><td>X</td></tr> <tr><td></td><td>A1</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A2</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A3</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A4</td><td></td></tr> </table>		INMUEBLE	I			E	X		A1			A2			A3			A4												
INMUEBLE	I																																	
	E	X																																
	A1																																	
	A2																																	
	A3																																	
	A4																																	
				PROTECCION DE PARCELAS																														
				<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width:80%;">EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA... Madrid... EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Resolución 19189 G.O.C.M. 5981)</td><td style="width:5%;">G</td><td style="width:15%;"></td></tr> <tr><td></td><td>P1</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P2</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P3</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P4</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P5</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P6</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P7</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P8</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P9</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>P10</td><td></td></tr> </table>		EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA... Madrid... EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Resolución 19189 G.O.C.M. 5981)	G			P1			P2			P3			P4			P5			P6			P7			P8			P9
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA... Madrid... EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Resolución 19189 G.O.C.M. 5981)	G																																	
	P1																																	
	P2																																	
	P3																																	
	P4																																	
	P5																																	
	P6																																	
	P7																																	
	P8																																	
	P9																																	
	P10																																	
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">DECLARACIÓN</th> <th colspan="2">INCORPORADO</th> <th colspan="2">DECLARADOS</th> </tr> <tr> <th>NÚMERO</th> <th>PARCELA</th> <th>NÚMERO</th> <th>PARCELA</th> </tr> <tr> <td>LEY PATRIMONIO ESPAÑOL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESPACIOS NATURALES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				DECLARACIÓN	INCORPORADO		DECLARADOS		NÚMERO	PARCELA	NÚMERO	PARCELA	LEY PATRIMONIO ESPAÑOL					LEY DE ESPACIOS NATURALES														
		DECLARACIÓN	INCORPORADO		DECLARADOS																													
NÚMERO	PARCELA		NÚMERO	PARCELA																														
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL																																		
LEY DE ESPACIOS NATURALES																																		
<p>CERTIFICADO que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias el día 30 MAR 1996</p>																																		

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				# AYUNTAMIENTO DE	
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		EQUIPO REDACTOR	
ERMITA		2 8		SPYOT	
CALLE PLAZA / PARQUE		Nº CARR. Y VP. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
FINCA PRIVADA, CARRETERA AL PANTANO		S/N			
Edificación de piedra reconstruida con elementos dispersos de otros lugares. Arco de entrada de granito y elementos de piedra en los alrededores. COMUNIDAD DE MADRID CONSEJO DE INGENIEROS DE OBRAS, DISEÑO PLANEADO Y CONSERVACIONAL 24 MAY 1999 DOCUMENTO DE PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES			
		ELEMENTO		PARCELA	
		PROTECCIÓN DE ELEMENTOS			
		INMUEBLE Y ELEMENTOS DE PIEDRA		I	X
				E	
				A1	
				A2	
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN EN SESIÓN DE FEDERACIÓN MADRID 4-2-1999 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO SAJEFO DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO P.D. Resolución 19485 B.O.C.M. 5/99		PROTECCIÓN DE PARCELAS			
				P1	
				P2	
				P3	
				P4	
				P5	
				P6	
				P7	
				P8	
				P9	
		P10			
DECLARACIÓN		INCIDENCIA		DECLARADOR	
		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA
LEY DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL					
LEY DE BARRIOS HISTÓRICOS					



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS																							
TÉRMINO MUNICIPAL SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		Nº NOMENCL. [] [] [] []																					
 denominación elemento catalogado INMUEBLE Y PUERTA DE ACCESO		Nº CATALOGO [] [] 3 0																					
CALLE PLAZA / PARAJE PILAR		Nº CASA, Y Nº. K. 2	Nº DE PARCELA CATASTRAL 1 4 9 2 5 0 1																				
Vivienda de casco tradicional con vigas de madera y alero de medio metro de vuelo. La puerta de acceso se enmarca con granito y está coronada con un escudo heráldico.		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																					
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:50%;">ELEMENTO</th> <th style="width:50%;">PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		ELEMENTO	PARCELA																		
ELEMENTO	PARCELA																						
		PROTECCION DE ELEMENTOS																					
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width:80%;">PUERTA</td> <td style="width:5%; text-align: center;">I</td> <td style="width:15%; text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">E</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>INMUEBLE</td> <td style="text-align: center;">A1</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">A2</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">A3</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">A4</td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		PUERTA	I	X		E		INMUEBLE	A1	X		A2			A3			A4			
PUERTA	I	X																					
	E																						
INMUEBLE	A1	X																					
	A2																						
	A3																						
	A4																						
<p style="font-size: small;">EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE INHERENCIA EN SESION DE FECHA <u>24 MAY 1993</u> MADRID EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA Jefa DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.2. Instituto 18485, B.O.C.M. 5686)</p>		PROTECCION DE PARCELAS																					
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td style="width:5%;">C</td><td> </td></tr> <tr><td>P1</td><td> </td></tr> <tr><td>P2</td><td> </td></tr> <tr><td>P3</td><td> </td></tr> <tr><td>P4</td><td> </td></tr> <tr><td>P5</td><td> </td></tr> <tr><td>P6</td><td> </td></tr> <tr><td>P7</td><td> </td></tr> <tr><td>P8</td><td> </td></tr> <tr><td>P9</td><td> </td></tr> <tr><td>P10</td><td> </td></tr> </tbody> </table>		C		P1		P2		P3		P4		P5		P6		P7		P8		P9	
C																							
P1																							
P2																							
P3																							
P4																							
P5																							
P6																							
P7																							
P8																							
P9																							
P10																							
DECLARACION		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"> </th> <th colspan="2">INCORPO</th> <th colspan="2">SEPARADOS</th> </tr> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LEY PATRIMONIO ESPAÑOL</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESPACIOS NATURALES</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			INCORPO		SEPARADOS		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY PATRIMONIO ESPAÑOL					LEY DE ESPACIOS NATURALES					
	INCORPO		SEPARADOS																				
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																			
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL																							
LEY DE ESPACIOS NATURALES																							
Se permite la apertura de huecos en muros con proporción vertical, según las condiciones de la ordenanza zonal OR-1ª.																							
CERTIFICADO que ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias el día 30 MAR. 1993																							

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		AYUNTAMIENTO DE	
TÉRMINO MUNICIPAL		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO	
CENTRO DE RECURSOS MEDIOAMBIENTALES		3 1	
CALLE PLAZA/PARALE		Nº CORR. Y VP. X.	
MARTINEZ BENITO		42	
		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
		1 7 9 1 0 0 2	

Vivienda de casco tradicional con vigas de madera y alero de medio metro de vuelo. La puerta de acceso se enmarca con granito.

2 de Mar 1996

EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES	
ELEMENTO	PARCELA



PROTECCION DE ELEMENTOS		
PUERTA Y VENTANA INMUEBLE	I	X
	E	
	A1	X
	A2	
	A3	
	A4	

PROTECCION DE PARCELAS	
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-2-96-99 MADRID EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.2. Decreto 18/1996 B.O.C.M. 5/96)	Q
	P1
	P2
	P3
	P4
	P5
	P6
	P7
	P8
	P9
	P10

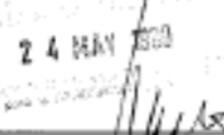
DECLARACION	ELEMENTO		PARCELA	
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA
LEY PATRIMONIO HISTORICO				
LEY DE ESPACIOS NATURALES				

30 MAR 1996

[Signature]

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			Nº AYUNTAMIENTO DE																																																																																																																																		
TERMINO MUNICIPAL SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS			SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																																																																																																																																		
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO PUERTA DE ACCESO E INMUEBLE			Nº ANOBIACIÓN NOVIEMBRE 1986																																																																																																																																		
CALLE PLAZA /PARAJE MARQUES DE VALDEIGLESIAS			Nº EQUIPO REDACTOR SPYOT																																																																																																																																		
Nº CARR. Y VP. XL 14			Nº DE PARCELA CATASTRAL 1 5 9 2 0 0 1																																																																																																																																		
Inmueble de carácter tradicional, con elementos de piedra en sus huecos principales. COMUNIDAD DE MADRID COMISIÓN DE BIENES CULTURALES, DEPARTAMENTO DE CULTURA Y PATRIMONIO 24 MAY 1989			EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																																																																																																																																		
			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:50%;">ELEMENTO</th> <th style="width:50%;">PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		ELEMENTO	PARCELA																																																																																																																															
ELEMENTO	PARCELA																																																																																																																																				
			PROTECCION DE ELEMENTOS																																																																																																																																		
			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:80%;">ELEMENTO</th> <th style="width:5%;">I</th> <th style="width:5%;">E</th> <th style="width:5%;">A1</th> <th style="width:5%;">A2</th> <th style="width:5%;">A3</th> <th style="width:5%;">A4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PUERTA DE ACCESO</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>INMUEBLE</td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>		ELEMENTO	I	E	A1	A2	A3	A4	PUERTA DE ACCESO	X						INMUEBLE						X																																																																																																												
ELEMENTO	I	E	A1	A2	A3	A4																																																																																																																															
PUERTA DE ACCESO	X																																																																																																																																				
INMUEBLE						X																																																																																																																															
EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 4-6-2018 MEDIANTE EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA LEY DEL SERVICIO DE ACCIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/083 B.O.C.M. 5596)			PROTECCION DE PARCELAS																																																																																																																																		
			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:80%;">ELEMENTO</th> <th style="width:5%;">P</th> <th style="width:5%;">P1</th> <th style="width:5%;">P2</th> <th style="width:5%;">P3</th> <th style="width:5%;">P4</th> <th style="width:5%;">P5</th> <th style="width:5%;">P6</th> <th style="width:5%;">P7</th> <th style="width:5%;">P8</th> <th style="width:5%;">P9</th> <th style="width:5%;">P10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		ELEMENTO	P	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10																																																																																																																					
ELEMENTO	P	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10																																																																																																																										
DECLARACION LEY PATRIMONIO ESPAÑOL LEY DE ESPACIOS NATURALES			DECLARADOR <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:50%;">ELEMENTO</th> <th style="width:50%;">PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		ELEMENTO	PARCELA																																																																																																																															
ELEMENTO	PARCELA																																																																																																																																				
Se permite la apertura de nuevos huecos respetando los ritmos y ejes de la fachadas. Se mantendrán siempre, la puerta, los jambeados y los aleros.																																																																																																																																					
30 MAR 1986																																																																																																																																					

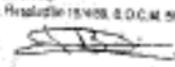
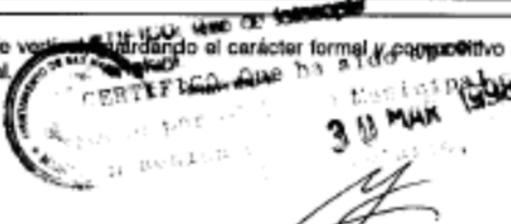
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS			
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO	
INMUEBLE, ANTIGUO CASINO		3 4	
CALLE PLAZA (PARAJE)		Nº CAR. Y VP. R.	Nº DE PARCELA CATASTRAL
PLAZA DEL RUCERO		1	1 5 9 0 8 3 1
<p>Edificación de dos plantas de uso público destinada a café teatro. Paredes enfoscadas, alero de madera y rejerías en los balcones</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="font-size: small;">COMUNIDAD DE MADRID DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES CULTURALES DIRECCIÓN DE BIENES CULTURALES Y MONUMENTOS 2-4 MAY 1999</p> </div> 		ÉPOCA CULTURAL O HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIBLES	
		ELEMENTO	
<p style="font-size: small;">INMUEBLE</p>		PROTECCIÓN DE ELEMENTOS	
		I	X
<p style="font-size: small;">EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN EN SESIÓN DE FECHA 4-9-2019 MADRID. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACUJACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO. P.D. Resolución 15485/2019. 11/11/2019. Val. Original. EL SECRETARIO</p>		PROTECCIÓN DE PARCELAS	
		G	P10
DECLARACIÓN DE BIC		DECLARACIÓN DE BIC	
ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA
LIT. PARCELA			
LIT. DE ESPACIOS PARCELALES			
<p>Dada la situación del edificio, en las obras de rehabilitación que se acometan, podrá contemplarse la sustitución de parte o totalidad del mismo, si constructivamente fuera necesario y previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, siempre que se conserven sus características ambientales, manteniéndose los elementos de valor existentes. Se permite igualar la altura de cornisa en la fachada lateral.</p>			

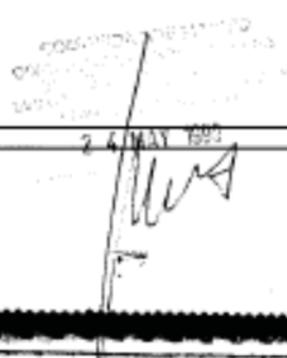
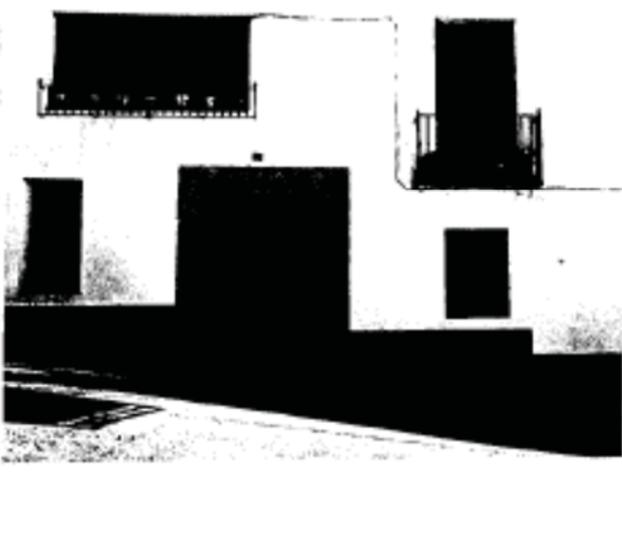
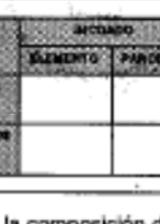
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE			
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº ORDENAL		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS			
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996			
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		Nº EQUIPO REDACTOR			
PUENTE ROMANO		3 5		SPYOT			
CALLE PLAZA/PARQUE		Nº CARR. Y VP. X		Nº DE PARCELA CATASTRAL			
PANTANO DE SAN JUAN							
Puento de cruce del río de la época romana, de sillar de piedra. Actualmente bajo el nivel de agua del pantano. 				EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES			
				ELEMENTO	PARCELA		
				PROTECCION DE ELEMENTOS			
				PUENTE ROMANO		I	X
						E	
						A1	
						A2	
		A3					
		A4					
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-5-2020 Madrid... EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Nacional INEVS SOC.M. 6498)				PROTECCION DE PARCELAS			
						O	
						P1	
						P2	
						P3	
						P4	
						P5	
						P6	
						P7	
						P8	
						P9	
		P10					
DECLARADOR		DECLARADOR					
		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA		
LEY PATRIMONIO HISTORICO							
LEY DE ESPACIOS RURALES							

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS																						
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.																				
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																						
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO																				
INMUEBLE		3 6																				
CALLE PLAZA /PARAJE		Nº DE PARCELA CATASTRAL																				
RAMON Y CAJAL		1 4 9 1 0 2 2																				
Nº CARR. Y VP. K.		16																				
<p>Edificación en dos plantas, de ladrillo visto, con fachada decorada con motivos ornamentales de ladrillo. Balcones, con rejerías y alero.</p> <p style="text-align: center;">COMUNIDAD DE MADRID COMISIÓN DE BIENES CULTURALES, DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL Y 24 MAY 1999</p>																						
EPOCA CULTURAL O HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIBLES																						
ELEMENTO		PARCELA																				
INMUEBLE																						
PROTECCION DE ELEMENTOS																						
INMUEBLE	I																					
	E																					
	A1																					
	A2	X																				
	A3																					
PROTECCION DE PARCELAS																						
<p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-6-99 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 16/4/99. B.O.C.M. 3699)</p>		B																				
		P1																				
		P2																				
		P3																				
		P4																				
		P5																				
		P6																				
		P7																				
		P8																				
		P9																				
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">DECLARACIÓN</th> <th colspan="2">INCORPORADO</th> <th colspan="2">DECLAMADOR</th> </tr> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LEY PATRIMONIO ESPAÑOL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESPACIOS NATURALES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				DECLARACIÓN	INCORPORADO		DECLAMADOR		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY PATRIMONIO ESPAÑOL					LEY DE ESPACIOS NATURALES				
DECLARACIÓN	INCORPORADO		DECLAMADOR																			
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																		
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL																						
LEY DE ESPACIOS NATURALES																						
<p>SECRETARÍA DE URBANISMO</p> <p>SECRETARIO. Que ha sido aprobado por el SECRETARIO en sesión de 30 MAR 1998. El secretario,</p>																						



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE		
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996		
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		Nº EQUIPO REDACTOR		
INMUEBLE Y PUERTA		3 7		SPYOT		
CALLE PLAZA PARAJE		Nº DE CARR. Y VP. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL		
RAMON Y CAJAL		12		1 4 9 1 0 2 0		
Edificación en dos plantas, de enfoscada, con zócalo y jambado de piedra en la puerta, y de ladrillo en los balcones del piso superior. <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 24 MAR 1996 <i>[Firma]</i> </div>		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES				
		ELEMENTO		PARCELA		
INMUEBLE						
PROTECCION DE ELEMENTOS						
PUERTA				I	X	
				E		
				A1		
				A2		
INMUEBLE				A3	X	
				A4		
PROTECCION DE PARCELAS						
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 2-5-96-73 Madrid EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACCION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 408 B.O.C.M. 5086)				II		
				P1		
				P2		
				P3		
				P4		
				P5		
				P6		
				P7		
				P8		
				P9		
DECLARACION						
		DECLARACION		DECLARACION		
		ELEMENTO		PARCELA		
LIV. PATRIMONIO ESPANOL						
LIV. DE ESPACIO NATURAL						
Posibilidad de abrir huecos en la planta baja, siguiendo los ejes de los balcones de la planta primera. De forma rectangular. <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> ESTAMPADO DE UNO DE LOS EJES DE LOS BALCONES DE LA PLANTA PRIMERA. 30 MAR 1996 <i>[Firma]</i> </div>						

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE																					
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMBRCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																					
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				LI APROBACION NOVIEMBRE 1996																					
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		LI EQUIPO REDACTOR																					
INMUEBLE		3 8		SPYOT																					
CALLE PLAZA (PARAJE)		Nº CARR. Y VP. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL																					
RAMON Y CAJAL		6		1 4 9 1 0 1 7																					
Edificación en dos plantas con carácter tradicional. Paredes enfoscadas, con jambado de piedra en el hueco principal de acceso y el zócalo de la vivienda 		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																							
		ELEMENTO		PARCELA																					
		INMUEBLE																							
		PROTECCION DE ELEMENTOS																							
		INMUEBLE		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>T</td><td></td></tr> <tr><td>E</td><td></td></tr> <tr><td>A1</td><td></td></tr> <tr><td>A2</td><td>X</td></tr> <tr><td>A3</td><td></td></tr> <tr><td>A4</td><td></td></tr> </table>		T		E		A1		A2	X	A3		A4									
T																									
E																									
A1																									
A2	X																								
A3																									
A4																									
		PROTECCION DE PARCELAS																							
		EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4 MAR 1999 MADRID EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACCION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO P.P. Resolución 15/98 S.O.C.M. 55/98 		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>G</td><td></td></tr> <tr><td>F1</td><td></td></tr> <tr><td>F2</td><td></td></tr> <tr><td>F3</td><td></td></tr> <tr><td>F4</td><td></td></tr> <tr><td>F5</td><td></td></tr> <tr><td>F6</td><td></td></tr> <tr><td>F7</td><td></td></tr> <tr><td>F8</td><td></td></tr> <tr><td>F9</td><td></td></tr> <tr><td>F10</td><td></td></tr> </table>		G		F1		F2		F3		F4		F5		F6		F7		F8		F9	
G																									
F1																									
F2																									
F3																									
F4																									
F5																									
F6																									
F7																									
F8																									
F9																									
F10																									
Posibilidad de abrir huecos de eje vertical, manteniendo el carácter formal y compositivo de la fachada. Se mantendrá siempre el alero actual.																									

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº AYUNTAMIENTO DE																				
TÉRMINO MUNICIPAL SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																				
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO INMUEBLE		Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1995																				
CALLE PLAZA / PARAJE RAMON Y CAJAL		Nº GRUPO INDICADOR SPYOT																				
Nº CARR. Y VP. E. 3		Nº DE PARCELA CATASTRAL 1 5 9 0 8 0 5																				
<p>Edificación en dos plantas con carácter tradicional. Paredes enfoscadas, con jambado de piedra en el hueco principal de acceso y el zócalo de la vivienda. Balcones y ventanas con rejerías</p>  <p style="text-align: center;">24 MAY 1995</p>		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES																				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">ELEMENTO</th> <th style="width: 50%;">PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INMUEBLE</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ELEMENTO	PARCELA	INMUEBLE																
ELEMENTO	PARCELA																					
INMUEBLE																						
		PROTECCION DE ELEMENTOS																				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td>INMUEBLE</td><td>I</td></tr> <tr><td></td><td>E</td></tr> <tr><td></td><td>A1</td></tr> <tr><td></td><td>A2</td></tr> <tr><td></td><td>A3</td></tr> <tr><td></td><td>A4</td></tr> </tbody> </table>		INMUEBLE	I		E		A1		A2		A3		A4							
INMUEBLE	I																					
	E																					
	A1																					
	A2																					
	A3																					
	A4																					
<p style="text-align: center;">EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE LEGISLACION EN SESION DE FECHA <u>4-6-2017</u> MADRID EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JERARQUEL SERVICIO DE AGRUCION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.O. Resolución 18/189 30 DE 2018)</p> 		PROTECCION DE PARCELAS																				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td></td><td>P1</td></tr> <tr><td></td><td>P2</td></tr> <tr><td></td><td>P3</td></tr> <tr><td></td><td>P4</td></tr> <tr><td></td><td>P5</td></tr> <tr><td></td><td>P6</td></tr> <tr><td></td><td>P7</td></tr> <tr><td></td><td>P8</td></tr> <tr><td></td><td>P9</td></tr> <tr><td></td><td>P10</td></tr> </tbody> </table>			P1		P2		P3		P4		P5		P6		P7		P8		P9	
	P1																					
	P2																					
	P3																					
	P4																					
	P5																					
	P6																					
	P7																					
	P8																					
	P9																					
	P10																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">DECLARACION</th> <th colspan="2">AYUNTAMIENTO</th> <th colspan="2">TECNICAFUOR</th> </tr> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LEY DE HISTORICIDAD ESPAÑOLA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESPACIOS NATURALES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		DECLARACION	AYUNTAMIENTO		TECNICAFUOR		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY DE HISTORICIDAD ESPAÑOLA					LEY DE ESPACIOS NATURALES					<p>Possibilidad de dividir el hueco horizontal en dos, para respetar el ritmo general de la composición de los huecos de la fachada. Se conservará siempre los elementos de protección y el alero.</p>  <p style="text-align: center;">30 MAR 1995</p>	
DECLARACION	AYUNTAMIENTO		TECNICAFUOR																			
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																		
LEY DE HISTORICIDAD ESPAÑOLA																						
LEY DE ESPACIOS NATURALES																						

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE	
TÉRMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		Nº EQUIPO REDACTOR	
INMUEBLE		4 1		SPYOT	
CALLE PLAZA/PARRAL		Nº/ CARR. Y VP. N.		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
CALLE ANCHA		8 Y 10		1 6 9 2 0 0 4	

Edificación en dos plantas con carácter tradicional. Paredes enfoscadas, con jambado de piedra, curvo, en el hueco principal de acceso y el zócalo de la vivienda.

DETALLADO DE PLANOS
 COPIA ALICIA GARCIA GONZALEZ
 24 MAY 1996

EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES	
ELEMENTO	PARCELA



PROTECCION DE ELEMENTOS		
PUERTA	I	X
	E	
	A1	
	A2	X
	A3	
	A4	
INMUEBLE		

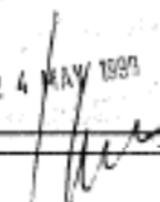
PROTECCION DE PARCELAS	
	0
	P1
	P2
	P3
	P4
	P5
	P6
	P7
	P8
	P9
	P10

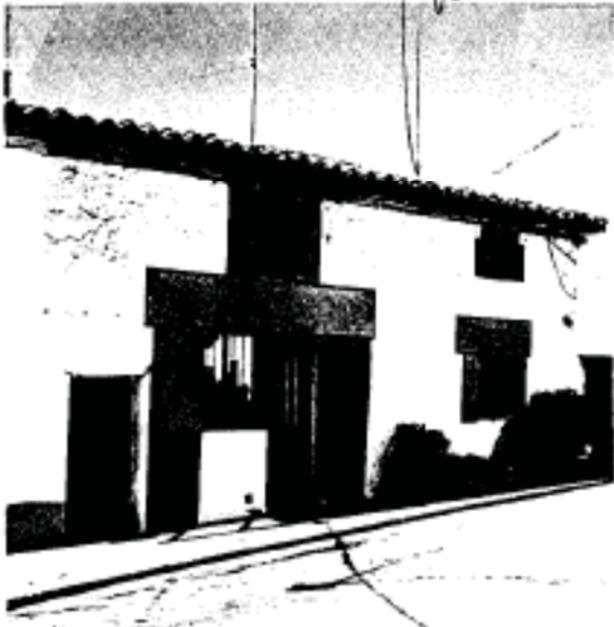
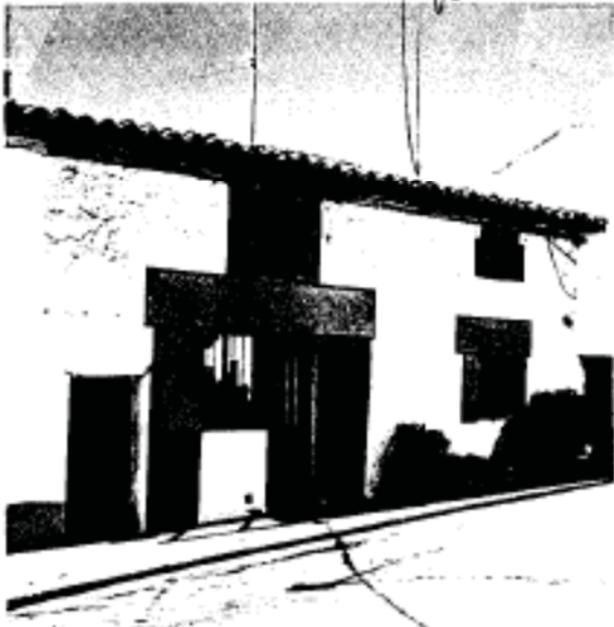
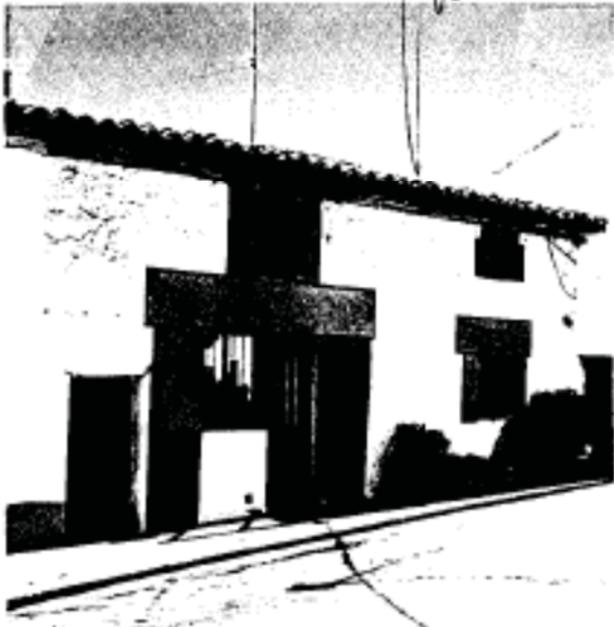
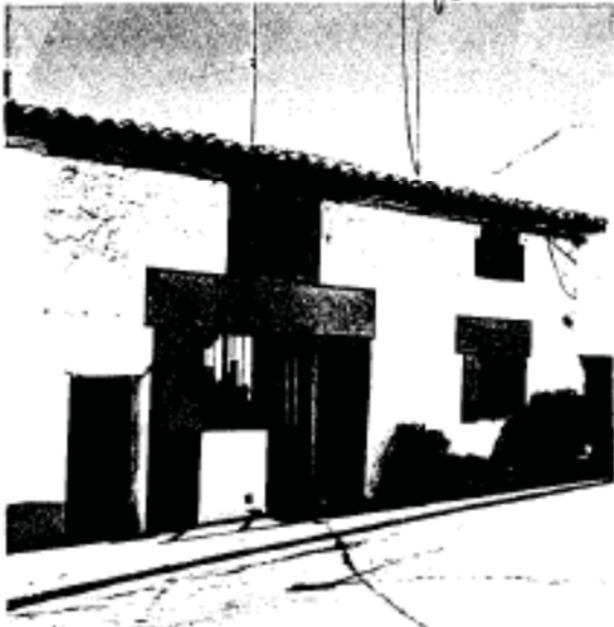
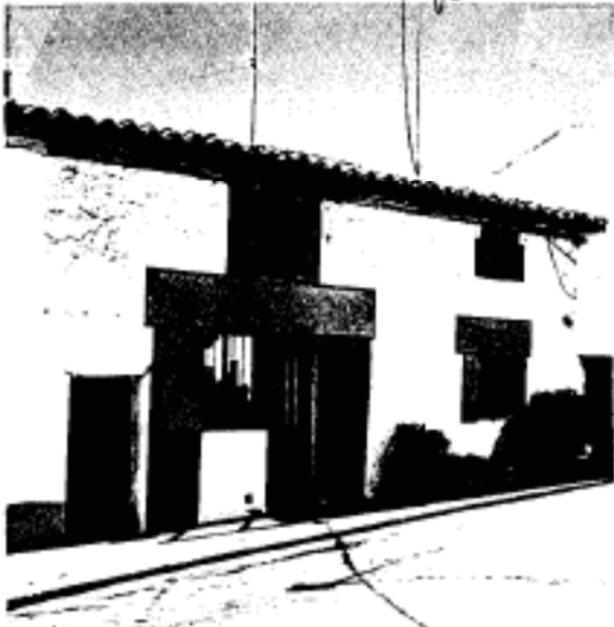
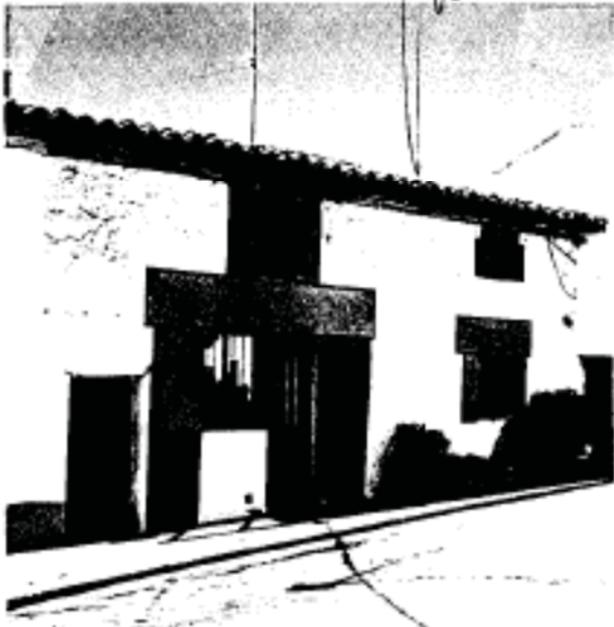
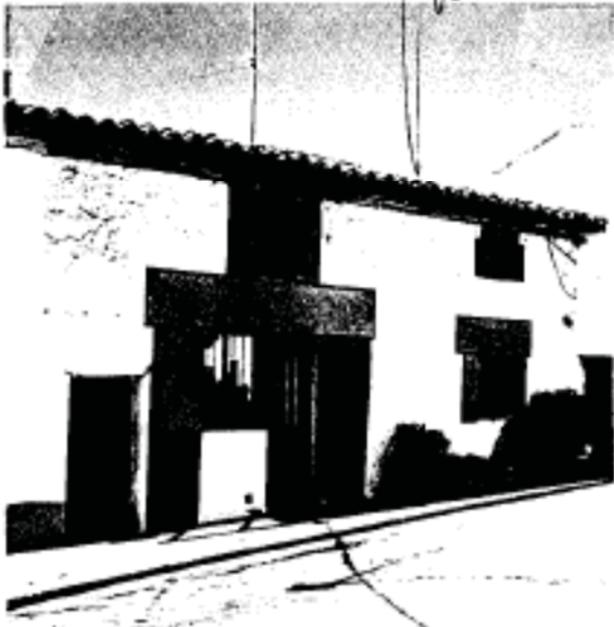
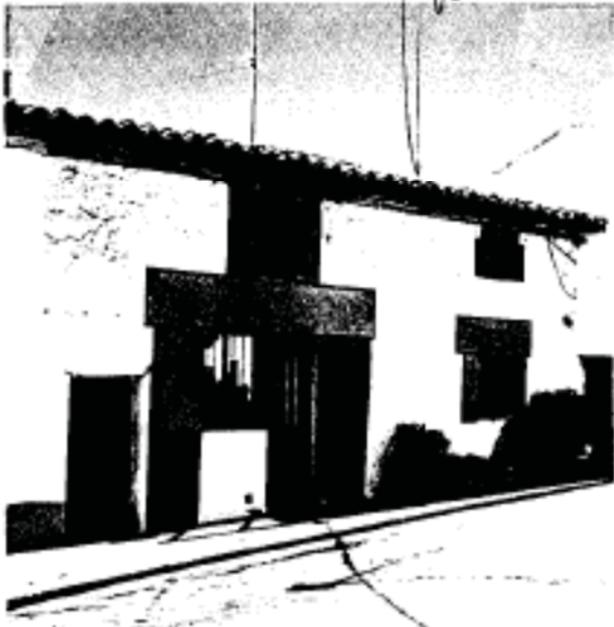
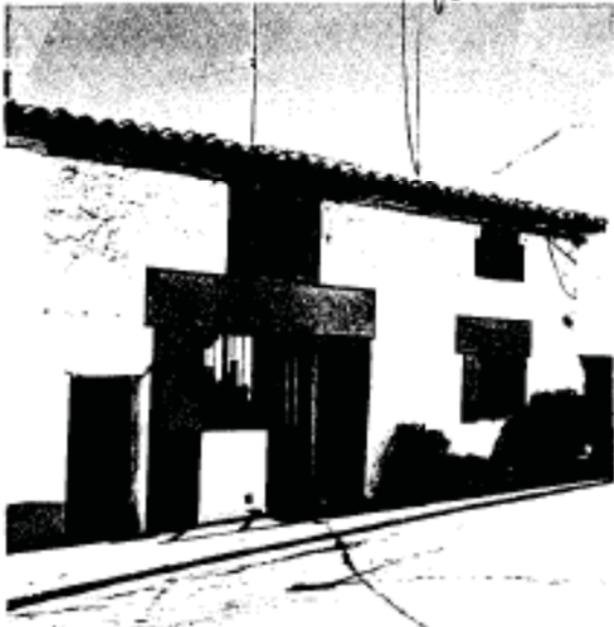
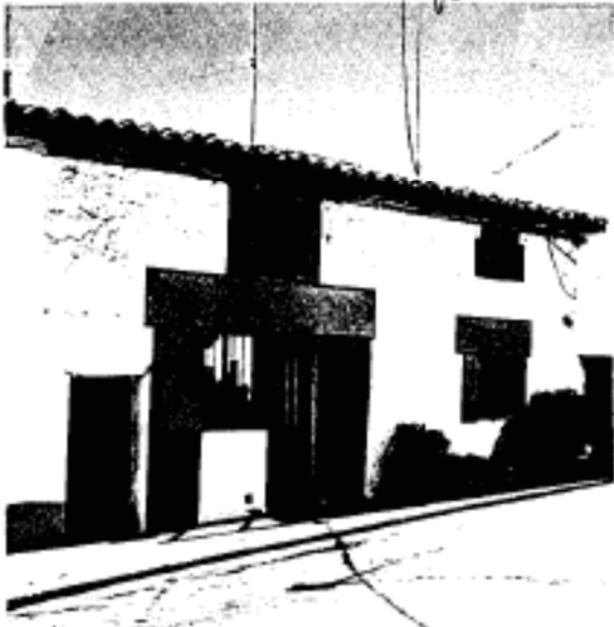
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 4-6-99
 EL SECRETARIO GENERAL RECAUDO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO
 (P.D. PLAN DE 18/05/98 B.O.C.M. 5984)

DECLARACION	DECLARANTE		DECLARADOS	
	NOMBRE	PARCELA	NOMBRE	PARCELA
LEY REGULADORA ESPAÑOL				
LEY DE ESPANJOS NATURALES				

Posibilidad de apertura de dos huecos verticales entre los actuales, con el objetivo de dar luz y ventilación a la vivienda. Uno en planta baja y otro en planta primera. Conservación del alero actual.

30 MAR 1996

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				AYUNTAMIENTO DE				
TERMINO MUNICIPAL		Nº NOMBRCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				SI APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996				
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO		EQUIPO REDACTOR				
INMUEBLE		4 2		SPYOT				
CALLE PLAZA/PARRAJE		Nº CARR. Y Vº. K.		Nº DE PARCELA CATASTRAL				
CALLE ANCHA		12 Y 14		1 6 9 2 0 0 6				
Edificación en dos plantas con carácter tradicional. Paredes enfoscadas, con jambado de piedra en el hueco principal. Alero de madera significativo. <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> 24 MAY 1993  </div>				EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES				
				ELEMENTO	PARCELA			
				PROTECCION DE ELEMENTOS				
				PUERTA	1	X		
				INMUEBLE	E			
					A1			
					A2			
	A3	X						
	A4							
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 5-5-93 Madrid EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACCIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. 15486/1988 B.O.C.M. 5088) <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>				G				
				F1				
				F2				
				F3				
				F4				
				F5				
				F6				
				F7				
				F8				
				F9				
F10								
DECLARACIÓN	SECUNDO	ENCUADRO						
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA				
LEY PATRIMONIO ESPAÑOL								
LEY DE ESPACIOS NATURALES								
Posibilidad de ampliar los huecos de la planta primera y regularlos según los de la planta baja. Conservación del alero actual. <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> 30 MAR. 1993  </div>								

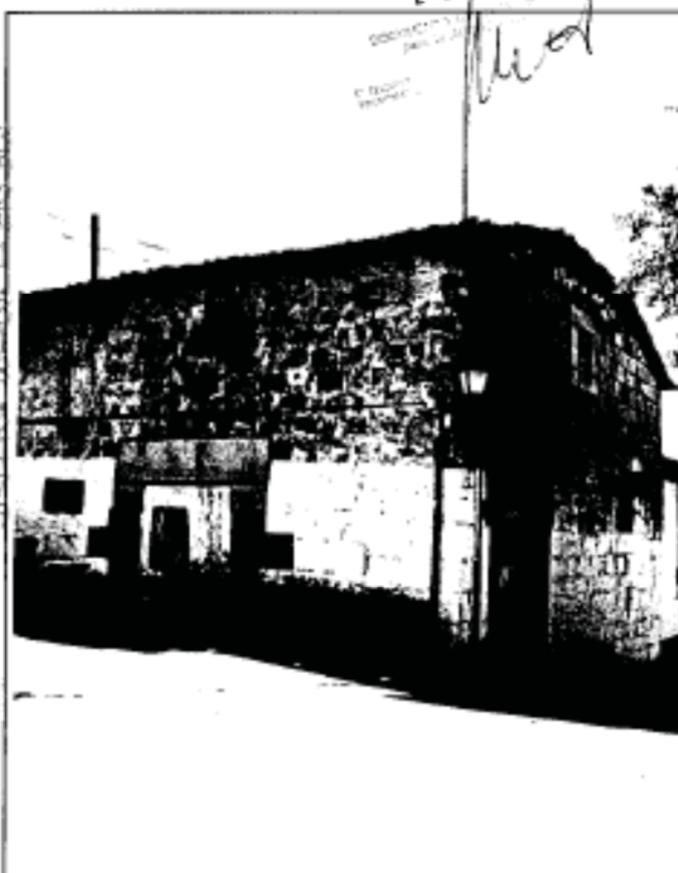
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS				Nº AYUNTAMIENTO DE			
TERMINO MUNICIPAL		Nº NOMENCL.		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS			
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS				DI APROBACION NOVIEMBRE 1986			
DENOMINACION URBANIZACION CATALOGADA		Nº CATALOGO		Nº EJEMPLO REDACTOR			
INMUEBLE		4 3		SPYOT			
CALLE PLAZA PARAJE		Mº CARR. Y VP. N.		Nº DE PARCELA CATASTRAL			
PLAZA DE LA SOLANA		2		1			
Edificación en dos plantas con carácter tradicional. Paredes enfoscadas, con jambado de piedra en el hueco principal y en las ventanas. Alero de madera significativo.				EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES			
				ELEMENTO		PARCELA	
				PROTECCION DE ELEMENTOS			
				PUERTA		I	X
				INMUEBLE		E	
						A1	
						A2	
						A3	X
						A4	
				PROTECCION DE PARCELAS			
						P1	
						P2	
						P3	
						P4	
						P5	
						P6	
						P7	
						P8	
						P9	
						P10	
DECLARACION		TIPOLOGIA		DECLARADOR			
USO DE ESPACIO ESPECIAL		ELEMENTO PARCELA		ELEMENTO PARCELA			
USO DE ESPACIO NATURAL							
				30 MAR 1986			

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
TIPO DE MUNICIPAL		Nº NOMENCL.	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS			
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO	
INMUEBLE		4 4	
CALLE PLAZA/PARQUE		Nº DE PARCELA CATASTRAL	
BAJADA DE MADRID		1 7 9 1 3 1	
		Nº CARR. Y/V. K.	
		1	

Edificación en dos plantas con carácter tradicional. Paredes de con muros de sillares de piedra de granito.

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL Y MONUMENTAL
 2-4 MAY 1999

EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTECTIBLES	
ELEMENTO	PARCELA



PROTECCION DE ELEMENTOS	
INMUEBLE	X
R1	
A2	
A3	
A4	

PROTECCION DE PARCELAS

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE PLENARIA EN MADRID EL 4-6-99.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO INSTRUMENTIVO
 P.D. Resol. 10498 B.O.C.M. 5598

DECLARACION	PROCESO		DECLARADOR	
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA
LEY DE PATRIMONIO HISTORICO				
LEY DE ESPACIOS NATURALES				

Necesario hacer un estudio previo de rehabilitación del inmueble para poder ~~hacer~~ algún hueco más en la fachada. Se conservará la altura de la edificación actual y la de cornisa.

30 MAR. 1999

OPINIONES SOCIALES (C/CIUDADANOS)

OPINIONES DE LOS SERVICIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS																						
AYUNTAMIENTO DE		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS																				
Nº NOMENCL.																						
Nº APROBACION		NOVIEMBRE 1996																				
EDIFICACION ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO																				
INMUEBLE		4 6																				
GALLE PLAZA / PARQUE		Nº DE PARCELA CATASTRAL																				
ENRIQUE CAPDEVILLA		3 1 4 9 1 0 1 6																				
<p>Edificación en dos plantas con carácter tradicional. Paredes enfoscadas, con elementos de piedra en jameados. Alero significativo</p> <p style="text-align: center;">COMUNIDAD DE MADRID 24 MAY 1999</p>		EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTECTIBLES																				
		PROTECCION DE ELEMENTOS																				
		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:80%;">PUERTA, DINTELES</td> <td style="width:20%; text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">E</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A1 X</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A2</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A3</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">A4</td> </tr> </table>		PUERTA, DINTELES	X		E		A1 X		A2		A3		A4							
PUERTA, DINTELES	X																					
	E																					
	A1 X																					
	A2																					
	A3																					
	A4																					
		PROTECCION DE PARCELAS																				
		<p>EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ADOCCION ADOPTADO POR LA COMISION DE ORDENAMIENTO EN SESION DE FECHA 25/5/99</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA Jefa DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO (P.O. MADRID 1848 B.O.C.M. 3608)</p>																				
<p>Se permite la apertura de huecos en el alzado de la calle Capdevilla, Huecos verticales, compuestos con las líneas generales de la fachada del inmueble. Se conserva el alero.</p>		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th rowspan="2">DECLARACION</th> <th colspan="2">NACIONAL</th> <th colspan="2">REGIONAL</th> </tr> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> <tr> <td>LEY PATRIMONIO HISTORICO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LEY DE ESPACIO URBANISTICO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		DECLARACION	NACIONAL		REGIONAL		ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA	LEY PATRIMONIO HISTORICO					LEY DE ESPACIO URBANISTICO				
DECLARACION	NACIONAL		REGIONAL																			
	ELEMENTO	PARCELA	ELEMENTO	PARCELA																		
LEY PATRIMONIO HISTORICO																						
LEY DE ESPACIO URBANISTICO																						
<p>Se ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, en sesión de 30 de Mayo de 1999.</p> <p style="text-align: right;">El Secretario,</p>																						

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº AYUNTAMIENTO DE	
TERMINO MUNICIPAL		SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS		Nº APROBACIÓN NOVIEMBRE 1996	
DENOMINACIÓN ELEMENTO CATALOGADO		Nº CATALOGO	
PORTALES DE PIEDRA		4 9	
CALLE PLAZA PARAJE		Nº DE PARCELA CATASTRAL	

CALLES DEL CASCO DE LA POBLACIÓN

Dinteles y jambas de piedra de granito que flanquean las entradas de numerosas viviendas, configurando un elemento característico y singular y adornado en algunos casos con escudos heráldicos.

24 MAY 1999

EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES	
ELEMENTO	PARCELA

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| 1. PLAZA DEL PALOMAR 6 | 46. GRAL. MARTINEZ BENITO 12 |
| 2. CALLE FLORIDA 11 | 47. CALLE TENTERESO 12 |
| 3. CALLE FLORIDA 1 | 48. CALLE RAMÓN Y CAJAL 24 |
| 4. CALLE LAUREL 9 | 49. CALLE RAMÓN Y CAJAL 22 |
| 5. CALLE ANCHA 33 | 50. CALLE RAMÓN Y CAJAL 12 |
| 6. CALLE ANCHA 21 | 51. CALLE RAMÓN Y CAJAL 8 |
| 7. CALLE ANCHA 10 | 52. CALLE RAMÓN Y CAJAL 6 |
| 8. CALLE ANCHA 5 | 53. CALLE RAMÓN Y CAJAL 3 |
| 9. CALLE ANCHA 12 | 54. CALLE RAMÓN Y CAJAL 2 |
| 10. CALLE ANCHA 8 | 55. CALLE RAMÓN Y CAJAL 1 |
| 11. PLAZA ANCHUELAS 9 | 56. CALLE CORREDORA BAJA 6 |
| 12. PLAZA ANCHUELAS 3 | 57. CALLE CORREDORA BAJA 21 |
| 13. CALLE MEDICINA ALTA 1 | 58. CALLE CORREDORA BAJA 22 |
| 14. CALLE MEDICINA ALTA 8 | 59. PLAZA CORREDORA 1 |
| 15. CALLE MEDICINA BAJA 16 | 60. PLAZA CORREDORA 2 |
| 16. CALLE MEDICINA BAJA 12 | 61. PLAZA DE TOROS |
| 17. CALLE MEDICINA BAJA 9 | 62. SERVIDOS SOCIALES |
| 18. CALLE TENTERESO 11 | 63. TRAVESÍA DUEÑA 1 |
| 19. CALLE SANTA CATALINA 9 | 64. CALLE DUEÑA 14 |
| 20. PLAZA SANTA CATALINA 6 | 65. CALLE DUEÑA 8 |
| 21. O MARQUES VALDEIGLESIAS 7 | 66. CALLE DOCTOR MARIANO 9 |
| 22. O MARQUES VALDEIGLESIAS 6 | 67. CALLE PLAZA 6 |
| 23. O MARQUES VALDEIGLESIAS 14 | 68. CALLE PLAZA 11 |
| 24. O MARQUES VALDEIGLESIAS 20 | 69. CALLE PLAZA 2 |
| 25. TRAVESÍA ANCHA 2 | 70. PLAZA CASTILLO 14 |
| 26. CALLE ROSARIO 6 | 71. CALLE SUBIDA CASTILLO 24 |
| 27. CALLE ROSARIO 4 | 72. CALLE SUBIDA CASTILLO 6 |
| 28. CALLE ROSARIO 3 | 73. CALLE ANCHOITA 6 |
| 29. CALLE LORENA 2 | 74. CALLE ENRIQUE DAFORVELLA 26 |
| 30. CALLE LORENA 4 | 75. CALLE ENRIQUE DAFORVELLA 8 |
| 31. GRAL. MARTINEZ BENITO 48 | 76. CALLE RAMÓN Y CAJAL 20 |
| 32. GRAL. MARTINEZ BENITO SURRENTE | 77. CALLE FRAGLIAS 10 |
| 33. GRAL. MARTINEZ BENITO 48 | 78. CALLE FRAGLIAS 21 |
| 34. CALLE SAJADA MADRID 1 | 79. CALLE SOLANA 6 |
| 35. PLAZA DE LOS OLIVOS 11 | 80. PLAZA SOLANA 2 |
| 36. PLAZA DE LOS OLIVOS 4 | 81. PLAZA SOLANA 4 |
| 37. CALLE SANTIAGO 6/N | 82. CALLE PONIENTE 7 |
| 38. GRAL. MARTINEZ BENITO 42 | 83. CALLE VEGA 4 |
| 39. GRAL. MARTINEZ BENITO 26 | 84. CALLE VEGA 30 |
| 40. GRAL. MARTINEZ BENITO 39 | 85. CALLE POZO 9 |
| 41. GRAL. MARTINEZ BENITO 16 | 86. CALLE ORIENTE 2 |
| 42. GRAL. MARTINEZ BENITO 13 | 87. PLAZA VEGA 21 |
| 43. GRAL. MARTINEZ BENITO 14 | |
| 44. GRAL. MARTINEZ BENITO 7 | |
| 45. CALLE TANCHÁ 7 | |

PROTECCION DE ELEMENTOS	
PORTADAS DE PIEDRA (jambas y dinteles)	X

PROTECCION DE PARCELAS

OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 4-6-1999

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

2º D Resolución 16/1999 de 8 JUNIO 1999

CERTIFICADO de las fotocopias del Original.

SECRETARÍA DE SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS

DECLARACIÓN	DECLARANTE		DECLARADOR	
	ESQUEMATA	PARCELA	NOMBRE	PARCELA
LIC. PARQUEADO				
LIC. DE ESTACIONES NATURALES				

Las portadas de piedra de la relación adjunta en esta Ficha, por constituir elementos de protección integral deberán ser mantenidas y conservadas íntegramente en las obras que se realicen en el inmueble, sean cuales sean estas obras y en el caso de sustitución del inmueble el portal de piedra deberá ser mantenido en la nueva edificación como elemento de valor histórico, arquitectónico y cultural.

CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS

EPIGRAFE 1. OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de San Martín de Valdeiglesias, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (BOE 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte una Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

1.2. Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas, sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

1.3. Áreas de interés arqueológico: El término municipal, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico. Se grafan en el plano B2 del término municipal, e incluye a su vez la parcela del Castillo situada en el casco urbano de la localidad.

b) Área B: Es la que, aun cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. Además de las zonas del municipio recogidas en el plano B.2, el límite del casco (bajo las ordenanzas OR-1 y OR-2) también formarían parte de esta clasificación.

c) Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

EPÍGRAFE 2. NORMAS DE ACTUACION Y PROTECCION

2.1. Normas para Áreas A.

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos será dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por

riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificando por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

- solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in Situ", pueden darse los siguientes casos:

1º. Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988 de 29 de septiembre, BOCM 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
2º. Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

2.2. Normas para Áreas B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2).

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

2.3. Normas para Áreas C

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en lo referente a tramitación.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área. Así debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

EPÍGRAFE 3. NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten a subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que solo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierras en tongadas menores de 50.

c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

3.1. Definición de áreas.

Para la delimitación de las mismas ver planos adjuntos.



PIE 002-D P20079-G

CALIFICACION GLOBAL	
INDUSTRIAL	[Symbol]
RESIDENCIAL	[Symbol]
MARCO ESTRUCTURANTE	[Symbol]
ZONAS VERDES	[Symbol]
EQUIPAMENTOS	[Symbol]
EDUCATIVO	(E)
SANITARIO	(S)
RELIGIOSO	(R)
SOO-CULTURAL	(SC)
DEPORTIVO	(D)
ADMINISTRATIVO	(A)
SERVICIOS URBANOS	(U)
BENEFICAR SOCIAL	(BS)
COMERCIAL	(C)
TRANSPORTES	(T)
INFRAESTRUCTURAS	(I)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS (MADRID)

PIE 002-D

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

PLANO: C

CALIFICACION GLOBAL DEL CASO: I

FECHA: FEBRERO DE 1998

ESCALA: 1:5000

ELABORADO POR: SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO (S.P.O.T.)

BASE CARTOGRAFICA DE LA C.A.M. (MADRID) (1984) (E) (M)



CALIFICACIÓN GLOBAL: F119124-D
 NIVEL URBANIZABLE: P119902-D

CALIFICACIÓN GLOBAL	
INDUSTRIAL	[Symbol]
RESIDENCIAL	[Symbol]
USO RESTRUCTURANTE	[Symbol]
ZONAS VERDES	[Symbol]
EQUIPAMIENTOS	[Symbol]
EDUCATIVO	(E)
SANITARIO	(S)
RELIGIOSO	(R)
SOLO-CULTURAL	(SC)
DEPORTIVO	(D)
ADMINISTRATIVO	(A)
SERVICIOS URBANOS	(SU)
BENEFICIO SOCIAL	(BS)
COMERCIAL	(C)
TRANSPORTES	(T)
INFRAESTRUCTURAS	(I)

ESCALA DE REPRESENTACIÓN DE LAS OBRAS
 DOCUMENTALES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS P.º Nº 129
 MADRID, 02 FEBRERO DE 2020
 F119902-D F119124-D

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

PLANO: 0-2
 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL CASO: F119902-D

FECHA: FEBRERO DE 1988 ESCALA: 1:5000

HECHO REDACTAR, EMITIR Y APROBAR EN EL INSTITUTO MADRILEÑO DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANA Y TERRITORIAL

HOJA 02 DE 02





11356-0 110-02-0

ORDENANZAS	
CASCO ANTIGUO	1
CASCO MODIFICADO	2
ENSAMBLE DE CASCO, BLOQUE ABIERTO	3
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, COLONIAS HISTÓRICAS	4
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, COLONIAS MODERNAS	5
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HEREDA	6
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PANTANO DE SAN JUAN (ZONAS DE INTERÉS)	7
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PANTANO DE SAN JUAN (ZONAS RÍDICAS)	8
ESPECIAL, BLOQUE ABIERTO PANTANO DE SAN JUAN	9
PAREADA	10
INDUSTRIAL	11
ÁREAS EXISTENTES	12
EQUIPAMIENTOS	13
ZONAS VERDES	

EDIFICACION DE TRES PLANTAS
 PARCELAS EXENTAS DE CUMPLIR EL FONDO MÁXIMO EDIFICABLE PARCELAS CON USO COMERCIAL

Escala de 1:10000 en el plano
 "SAN MARTÍN"

Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias (Madrid)
 24 FEB 1999 110562
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
 DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL
 PLAN: ALINEACIONES Y ORDENANZAS DEL CASCO
 FECHA: FEBRERO DE 1999 ESCALA: 1:10000

FOLIO: REVISIÓN: ANEXO DE PLANTEAMIENTO Y ORDENANZA DEL ESTUDIO: PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CASCO ANTIGUO Y ORDENANZA DEL CASCO MODIFICADO DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS (MADRID)



PII3932-0 P100165-8

ORDENANZAS	
CASCO ANTIGUO	1
CASCO MODIFICADO	2
ENSAMBLE DE CASCO: BLOQUE ABIERTO	3
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. COLONIAS HISTÓRICAS	4
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. COLONIAS MODERNAS	5
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN FILA	6
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. PANTANO DE SAN JUAN. CIUDAD DE SERVICIOS	7
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. PANTANO DE SAN JUAN. ZONA DE VIVIENDA	8
ESPECIAL. BLOQUE ABIERTO PANTANO DE SAN JUAN	9
PANORAMA	10
INDUSTRIAL	11
ÁREAS EXISTENTES	12
EQUIPAMENTOS	13
ZONAS VERDES	

■ FANCIAS (SISTEMA DE CUMPLIR ALTERNANDO FRONTAL)

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO DE URBANISMO

ORDENANZA

2.º FOLIO 1022

AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS (MADRID)

2.º FOLIO 1022

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

PLANO: ALREANCIAS Y ORDENANZAS DEL CASCO D 2

FECHA: FEBRERO DE 1986 ESCALA: 1:5000

HAUO REDACTOR: SERGIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URB. SUPERVISOR: JUAN JOSÉ GARCÍA GONZÁLEZ. IBERPROMOTORA S.A. (I.P.O.)

HAUO SUPERVISOR: JUAN JOSÉ GARCÍA GONZÁLEZ. IBERPROMOTORA S.A. (I.P.O.)





Con: INDICACIÓN DE CONVENIO CON PROYECTO DE EXPROPIACIÓN para el objeto de la circunscripción esta.

Ex: [Symbol] LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN O SURCO URBANO
[Symbol] LÍMITE DE SAU
[Symbol] ESPACIOS LIBRES USO PÚBLICO
[Symbol] ZONAS VERDES

[Symbol] PARKING AMBULADO
[Symbol] PASEO PEATONAL SENDA
[Symbol] USO DEPORTIVO AL AIRE LIBRE
[Symbol] PAVIMENTACIÓN DE AUTOMÓVILES
[Symbol] RESERVA DE VARIANTE

P110033-0 P120007-0

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEGRESIAS (MADRID)

P110033-0

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

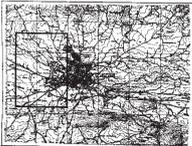
PLAN:	SECCION DEL CASCO	SECCION:	E I
FECHA:	NOVIEMBRE DE 1999	ESCALA:	1:1000

SECRETARÍA DE LA C.A. - NÚM. AUTÓNOMO 4 - PAGO DE IVA



- 1118730-0
1118730-0
- LIMITE DE U.E.
 - LIMITE DE B.A.U.
 - ESPACIOS LIBRES USO PÚBLICO
 - Ⓟ PARKING ARREGLADO
 - Ⓢ PASO PEATONAL SENDA
 - Ⓣ USO DEPORTIVO AL AIRE LIBRE
 - Ⓠ PARADA DE AUTOMÓVILES
 - Ⓡ RESERVA DE VAPOR

ESTADO DE PRESERVACIÓN DE LAS ISLAS
 IMPERMEABILIZADO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS
 1118730-0

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN		AREA	NUMERO
GESTION DEL CASCO		E	2

FECHA: FEBRERO DE 1981

ESQUEMA: 13000

ESQUEMA FEDERAL: EQUIPO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DE URBANISMO (PROYECTO DEL INSTITUTO TECNICO DE INVESTIGACIONES Y DESARROLLO TECNICO)

BOCA OFICIAL DE LA C.A.R. DEL 10/11/1981, ACTUALIZADA A FIN DE 1981.

1118730-0





INFORMACIÓN EXTERNA

INFORMACIÓN DEL TÍTULO

F 18333-98

AYUNTAMIENTO DE
SANTA MARTA DE VALDEIGLESIAS
(MADRID)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROFESIONAL

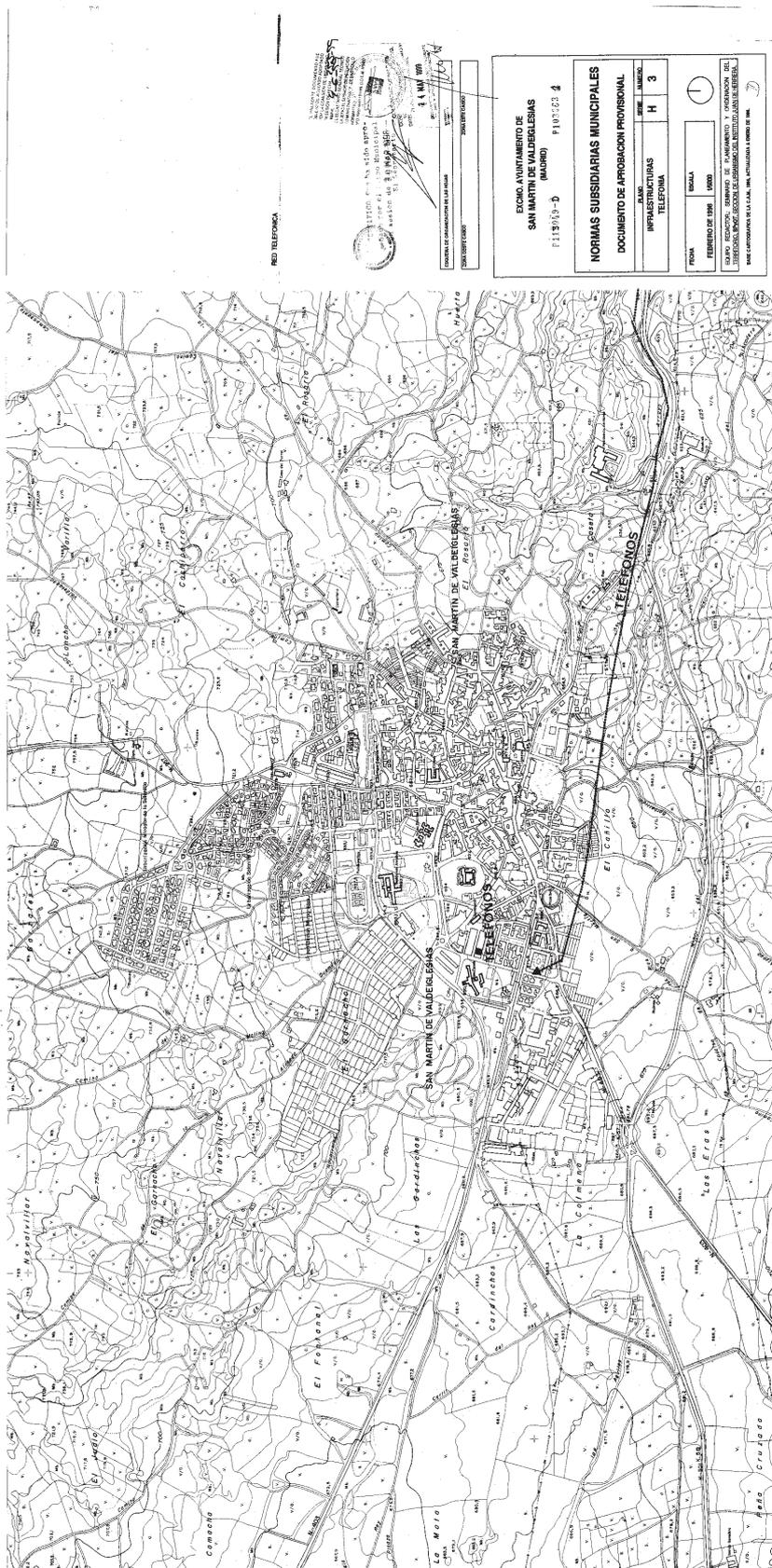
NUMERACIÓN: F 1

FECHA: 11/11/2020

EMISIÓN DE 1988

CONSEJO REGULADOR DE INGENIEROS DE OBRAS CIVILES DE MADRID





San Martín de Valdeiglesias, a 30 de septiembre de 2020.—La alcaldesa, Mercedes Zarzalejo Carbaño.

(03/24.942/20)

