

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**3****PELAYOS DE LA PRESA**

## URBANISMO

Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 3 de marzo de 1988, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento y el Catálogo de Conservación y Protección del Patrimonio Cultural Urbano, para el Municipio de Pelayos de la Presa.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL****Primera parte****PRESENTACIÓN**

El presente documento ha sido redactado por la Dirección General de Urbanismo, por encargo de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, toda vez que la citada Consejería se subrogó en el ejercicio de las competencias municipales para la revisión y formulación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que habrán de regir en el municipio de Pelayos de la Presa.

El acuerdo de subrogación de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda fue comunicado a la Comisión de Urbanismo y medio Ambiente, en sesión celebrada el 17 de junio de 1986.

Dicha subrogación se realizó en uso de las facultades que otorga a la Consejería de Ordenación del Territorio, medio Ambiente y Vivienda el Decreto 69/1983 de 30 de junio (epígrafe 8 del artículo 7), una vez vencido el plazo de un año fijado por el Excmo. Sr. Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, (en ejercicio de las facultades que le otorga el artículo 7.3 del citado Decreto) a la Corporación Municipal para la formulación de las nuevas Normas Subsidiarias de Pelayos de la Presa, y su elevación a la Comunidad Autónoma de Madrid, sin que dicha orden fuera cumplimentada.

La referida fijación de plazos se hizo necesaria toda vez que el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias vigentes (aprobadas por Orden Ministerial de 27 de noviembre de 1976), promovido por la extinta Diputación Provincial de Madrid, se inició en 1981, encontrándose paralizados los trabajos de redacción de las Normas Subsidiarias desde 1983, año en el que el Ayuntamiento de Pelayos de la Presa acordó someter a exposición pública un Avance de Planeamiento a los efectos de lo establecido en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, haciendo constar la Corporación Municipal en el mismo acuerdo plenario, su unánime oposición al contenido del susodicho Avance de las Normas Subsidiarias.

La revisión de las Normas Subsidiarias de Pelayos de la Presa se inscribe en el programa de revisión del planeamiento vigente en los municipios de la Comunidad de Madrid, para su obligada adaptación al nuevo marco legal vigente (Ley del Suelo de 1975 y Reglamentos que la desarrollan), programa emprendido por la Dirección General de Urbanismo. Dicha revisión se hace aún más necesaria por cuanto tiene de irregular el desarrollo urbanístico habido en Pelayos de la Presa antes y desde que las Normas Subsidiarias de 1976 entraron en vigor (urbanizaciones en suelo no urbanizable, edificaciones en zona verde, incumplimiento de planeamiento, excesos de volumen,...). Ello ha generado una deficiente estructura urbana y grandes déficits de infraestructura y servicios.

Con el fin de dar respuesta y solución a esta problemática se elaboró un documento de Avance de Planeamiento que fue aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid el 22 de julio de 1986 (Acuerdo 566/86) y sometido al preceptivo período de información pública mediante anuncio en el diario "El País" de 20 de octubre de 1986 y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 26 de noviembre de 1986.

Tras el período de exposición pública, se elaboró el documento de Normas Subsidiarias y el Catálogo de Edificios, los cuales fueron aprobados inicialmente C. U. M. A. el día 5 de mayo de 1987 y sometidas a información pública mediante publicación del citado acuerdo en el Diario "El País" (5 de junio de 1987) y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (19 de junio de 1987).

## Segunda parte

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

Los objetivos de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Pelayos de la Presa son, entre otros, los siguientes:

- Proteger y preservar las áreas de alto valor natural, ecológico y paisajístico y los recursos naturales (bosques, pantanos, arroyos) creando una reserva agrícola y dando un marco adecuado a las actividades agropecuarias.
- Fomentar, los usos recreativos y de esparcimiento, controlando las instalaciones de la zona de policía del Pantano de San Juan y ordenando las posibles áreas de tolerancia de dichas actividades.
- Establecer un sistema general de comunicaciones que mejore los accesos y haga posible a corto y medio plazo un mejor funcionamiento de la carretera Comarcal 501 y mediante la ordenación de la travesía y zonas adyacentes, determinando las reservas de suelo necesarias para la ejecución a medio plazo de una posible variante.
- Fomentar la especialización turística-residencial del municipio, con la mejora de la calidad ambiental del hoy desestructurado núcleo urbano, entretejiendo los nuevos desarrollos de segunda residencia y resolviendo los déficits de equipamientos, zonas verdes o infraestructuras.
- Reducir el consumo de suelo por las urbanizaciones, minimizando la repercusión del coste de las infraestructuras mediante su racionalización, y diversificando la oferta y las tipologías edificatorias.
- Recoger las iniciativas particulares existentes y predicar su colaboración y participación en la resolución de los déficits, adaptando sus propuestas a la legislación vigente.
- Ordenar el Casco Antiguo altamente deteriorado y establecer protecciones sobre los edificios y elementos de interés del municipio, liberando áreas de aparcamiento.
- Facilitar la gestión mediante la delimitación de sectores, polígonos, que posibiliten las actuaciones urbanísticas, estableciendo las garantías suficientes para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios (cesiones de suelo y urbanización) de forma previa al ejercicio del derecho de edificar.
- Reservar suelo para uso industrial en una zona de borde y bien comunicada evitando así posibles molestias en las áreas residenciales, y focalizar las reservas de suelo para equipamientos y servicios privados y servicios de carretera de forma diseminada evitando su excesiva concentración en el casco antiguo y al borde de la travesía.
- Determinar las condiciones de regularización de las actuaciones habidas al margen del planeamiento vigente o contra él.

#### 1. Necesidades de suelo calificado e infraestructuras

##### 1.1. Necesidad de suelo residencial y tipologías edificatorias.

El ritmo de construcción de viviendas por año a Pelayos de la Presa se puede cifrar en 50 viviendas/año aproximadamente, atendiendo al último periodo 1981-1986 en que la producción de viviendas y la demanda se ha estabilizado y ya no se siente la influencia de la construcción del Pantano que produjo el “boom” inmobiliario de décadas anteriores, favorecido por ciertas irregularidades urbanísticas<sup>(1)</sup>.

Por tanto, para los próximos diez años (período para el cual se redactan estas Normas Subsidiarias) habrá de calificarse suelo con capacidad suficiente que posibilite una demanda potencial de 500 viviendas (50 viviendas/año  $\times$  10 años). Para ello, y considerando un porcentaje de llenado del suelo calificado del 50 (ello significa que de cada 100 viviendas posibles se construirían 50), habrá que calificar suelo con una capacidad total de 1.000 viviendas aproximadas, de forma que se garantice una oferta real de 500 viviendas.

<sup>(1)</sup> Hay que señalar que en los fuertes ritmos de construcción que se han dado anteriormente, han influido los excesos urbanísticos cometidos: 300 viviendas multifamiliares en suelo rústico (Las Cumbres-1973), bloques de 5 plantas donde se permitían 3 (Los Rosales-finales de los años 70, y principios de los 80), excesos de volumen con parcelas menores que la mínima permitida (Residencial S. José, El Mirador de Pelayos) unos 50 chalets en suelo rústico, irregularidades que se han seguido produciendo, aunque en menor medida.

Actualmente, en Pelayos de la Presa, la mayor demanda es de vivienda unifamiliar en parcelas de superficie en torno a 500 m<sup>2</sup> y hasta 1.000 m<sup>2</sup>. La oferta de parcelas de 1.000 m<sup>2</sup> en adelante está garantizada con la capacidad residual de El Mirador de Pelayos, de la zona de San Pelayo y de la Fuenfría. Por consiguiente, se calificará fundamentalmente el suelo con una ordenanza que permita la construcción de vivienda unifamiliar en parcelas de superficie mínima 500 m<sup>2</sup>.

Asimismo, se establecerá una ordenanza de transformación que haga posible la ordenación con parcelas de superficie menos que la parcela mínima, concentrando la edificación y liberando áreas comunales (libre/deportivo privadas) en proindiviso, siempre que no se sobrepase el número máximo de viviendas permitido, o la densidad de viviendas.

Por otro lado, en torno al casco antiguo, se califican zonas de vivienda unifamiliar en parcelas de superficie mínima de 250 m<sup>2</sup> de cara a diversificar la oferta, tolerando en el casco antiguo y alguno de sus bordes la vivienda colectiva junto a la unifamiliar en parcelas de pequeña superficie.

La calificación de vivienda colectiva de forma exclusiva (bloque abierto) se reduce a las edificaciones existentes, no considerándose necesaria esta clase de oferta.

1.2. Necesidad de suelo público para equipamientos, zonas verdes, viviendas e industrias.

Actualmente el único patrimonio de suelo (urbano o urbanizable) con que cuenta el Ayuntamiento de Pelayos de la Presa se reduce al que soporta los equipamientos del Casco Antiguo (Ayuntamiento, Escuelas,...) y al Parque municipal de La Enfermería (uso recreativo-deportivo), además de las vías públicas. Y ello a pesar del fuerte desarrollo habido en los últimos 30 años, en los que la iniciativa privada no ha contribuido a crear el patrimonio de suelo público, por lo cual aparecen los déficits actuales.

Tales déficits no pueden resolverse únicamente con los terrenos de “La Enfermería”, monte público poblado de pinares de alto valor natural. No cabe concentrar allí más equipamientos que los que soportan actualmente parque recreativo y deportivo pues cualquier nueva instalación que obligara a la tala de pinos supondría un fuerte impacto sobre ese medio natural. Por lo tanto, es necesario reservar dicho suelo como sistema general de espacios libres tolerando equipamientos en el área libre de arbolado.

Las necesidades de suelo público se pueden resumir en las siguientes:

a. Reservas de suelo para equipamiento:

A corto plazo es necesario reservar suelo para la construcción de 6 unidades de E.G.D. (aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>). Su ubicación más favorable es en la proximidad del Casco Antiguo (donde reside la población permanente) y del mismo lado (lo i a carretera C-50J, evitando así mayores peligros en su travesía. Se propone su localización en el área explanada del monte público la Enfermería reordenando dicha área. Una vez construido el nuevo centro docente, cabría la utilización del solar donde se ubican la actual Escuela, como centro integrado de usos culturales, sociales..., o para un nuevo Ayuntamiento diseñando una plaza y un área de esparcimiento.

Además de estos equipamientos, es necesario prever las reservas de suelo que determina la Ley del Suelo, de forma que a medio o largo plazo se puedan instalar en ellos los equipamientos docentes, asistenciales, sanitarios, etc., que puedan ser necesarios.

b. Reservas de suelo para zonas verdes:

Se considera necesario completar el sistema general de espacios libres, obteniendo para uso público amplias áreas de suelo que además de servir para el recreo y esparcimiento de la población, contribuyan a mejorar la calidad ambiental de las extensiones residenciales, pudiendo actuar de cierres o fronteras naturales. Tal es el caso de las masas arbóreas de Rompinos (entre Los Llanos y Los Cercones), del Arroyo de San Salvador...

Por otro lado, es necesario, en el ámbito de nuevas actuaciones, y en el de las antiguas en que sea posible, reservar suelo para componer el sistema interior de espacios libres y zonas verdes, rediseñando y diseñando paseos, plazas, jardines, miradores,..., y evitando en lo posible que se reproduzca la tendencia actual de crecimiento que llevaría a macizar uniformemente todo el suelo con parcelas y chalets.

c. Reservas de suelo público para viviendas, industrias y talleres:

El Ayuntamiento de Pelayos de la Presa no dispone actualmente de suelo con condiciones favorables para su calificación para aquellos usos. Sin embargo, y tal

como establece la Ley del Suelo, es conveniente ir conformando un patrimonio de suelo calificado que posibilite la construcción de viviendas sociales, de talleres o industrias, o que sirva para poder intervenir en el mercado de vivienda, o para incentivar la instalación de industrias o talleres ofreciendo el suelo en mejores condiciones a las normales.

Tales reservas de suelo público las puede obtener el Ayuntamiento en los sectores, de Suelo Urbanizable, por la obligación que tienen los propietarios de cederle gratuitamente el 10% del aprovechamiento medio. Por este motivo, y por la necesidad existente de poder disponer de dichos suelos públicos no cabe renunciar a dichas cesiones, obligatorias, y por tanto deberá clasificarse como Suelo Urbanizable el que no reúna las condiciones del Suelo Urbano, tal como determina la Ley del Suelo.

### 1.3. Necesidad de suelo calificado para otros usos.

#### a. Necesidad de suelo industrial:

Aunque no existe una amplia demanda de este tipo de suelo, la instalación de industrias ligadas al sector de la construcción y al sector servicios, y de talleres y almacenes que pudieran causar molestias en las zonas residenciales y generar mayores conflictos en la travesía de la carretera C-501, hace aconsejable calificar suelo específicamente para dichos usos. La zona industrial, se ha ubicado en la confluencia de esa carretera con la MV-5322 a Cadalso de los Vidrios, al poder disponer de un buen sistema de accesos y situarse en un borde del núcleo urbano. Se establece una ordenación con dos tamaños de parcela mínima: de 750 m<sup>2</sup> para talleres, almacenes y pequeña industria, y de 2.000 m<sup>2</sup> para mediana industria, y almacenes e industrias extensivas.

#### b. Necesidad de suelo para Servicios:

La especialización de Pelayos de la Presa como núcleo residencial-turístico justifica la conveniencia de ser generoso en la calificación de roñas destinadas al comercio, equipamientos y servicios privados, ligados fundamentalmente al ocio y al servicio de la carretera.

Se ha optado por la calificación diseminada a lo largo de la carretera C-501 en los vacíos existentes, ordenando los accesos para que generen los mínimos conflictos posibles en la travesía.

Con dichas calificaciones se intenta evitar una mayor concentración de estas instalaciones en el Casco Antiguo y en su encuentro con la travesía, ya que la saturación que se está produciendo aumenta los conflictos en ella.

#### c. Necesidad de Suelo para instalaciones agropecuarias:

Se ha considerado conveniente liberar de la “especial protección” algunas áreas de suelo no urbanizable, donde se permitirá localizar aquellas instalaciones agropecuarias que, de acuerdo a la legislación agraria y sectorial al respecto, fuera compatible con el desarrollo urbano.

### 1.4. Necesidades de infraestructuras.

Las infraestructuras de Pelayos de la Presa son en general muy deficientes, pudiendo señalarse como necesidades las siguientes:

- Necesidad de acondicionamiento de la Travesía de la Carretera C-501, ya que además de acumular el tráfico regional se utiliza como elemento de interrelación de las urbanizaciones existentes y de estas con el Casco Antiguo, siendo la “calle principal” del pueblo por los servicios comerciales y hosteleros acumulados en su borde.
- Necesidad de pavimentación de las calles, con distintos tratamientos según se trate de calles peatonales, paseos, vías de servicio.
- Necesidad de completar la red de abastecimiento de agua y racionalizar los consumos, en algunas urbanizaciones, considerándose suficiente el depósito que recientemente construido para abastecer a la población actual y futura.  
Algunas urbanizaciones, como El Mirador de Pelayos, que se abastece autónomamente, deberán solventar los problemas de abastecimiento de agua que puedan surgir controlando los consumos excesivos, una vez que se halla garantizado un abastecimiento de 400 l/hab./día.
- Necesidad de completar la red de Saneamiento, encontrándose en construcción actualmente un emisario de San Martín de Valdeiglesias y una depuradora (localizada en el término de S. Martín), en mancomunidad con Pelayos de la Presa. Ello, junto a la realización de un colector general de Pelayos habrá de solucionar el grave problema que supone actualmente la contaminación del Arroyo.

- e. Necesidad de enterrar alguna línea de alta tensión que atraviesa zonas residenciales, no existiendo problemas de suministro de energía eléctrica por la existencia de una estación de transformación al lado de la Presa.
- f. Necesidad de garantizar, los promotores de nuevas urbanizaciones, el coste de las obras de urbanización y de resolver los déficits existentes repercutiendo su coste entre los propietarios beneficiarios.

## 2. *Propuestas de ordenación urbana y del territorio*

A continuación se señalan los criterios de ordenación y las acciones propuestas, que deberán desarrollarse y considerarse en el proceso de redacción de las Normas Subsidiarias.

### 2.1. Travesía de la Carretera Comarcal C-501.

- Tratamiento de la travesía equilibrado, compatibilizando el tránsito rodado exterior con el tránsito local, dándole el carácter de paseo y eje estructurante de Pelayos-Norte y Pelayos-Sur.
- Dotar a la travesía de una mediana entre sus dos carriles en algunos tramos donde no deban permitirse los giros.
- Regular las áreas de estacionamiento en sus bordes evitando su disposición paralela.
- Establecer vías de servicio donde sea posible con el mínimo de conexiones posibles.
- Limitación de instalaciones en sus márgenes a las que tengan posibilidad de acceso mediante vías de servicio y den solución al aparcamiento.
- Evaluación de soluciones complementarias-semáforos, pasos subterráneos, y de soluciones alternativas-variantes,...

### 2.2. Casco Antiguo.

- Definición de alineaciones a escala 1:1000.
- Limitación de alturas a 3 plantas. Salvo en edificios con fachada a calles menores de 6 metros, donde la altura máxima será de 2 plantas.
- Catalogación y protección integral 6 ambiental de los edificios y elementos de interés.
- Definición de áreas peatonales y ordenación de accesos desde la travesía y de áreas de aparcamiento.
- Prohibición de aquellos usos molestos y de las instalaciones y actividades que atraigan un número de vehículos cuyo estacionamiento no se garantice fuera de las vías públicas.
- Redacción de una ordenanza que garantice el control de la renovación.
- Mejora de la calidad ambiental del Casco Antiguo, liberando el máximo suelo posible para crear plazas, jardines o vías arboladas.

### 2.3. Extensión Norte.

- Enlaces de la C-501 con Residencial S. José en el borde Oeste del término municipal y desde el encuentro con la carretera a Cadalso de los Vidrios.
- Dotación de reservas de equipamiento y zonas verdes en Residencial S. José y en el borde Noroeste, como límite al crecimiento.
- Reserva del antiguo trazado de FEVE para comunicaciones, debiendo quedar expedita de cualquier instalación, no pudiendo utilizarse como vía de servicio. Supone por tanto un límite al crecimiento por el Norte.
- Mejora de la red viaria con apertura de nuevas calles en su parte central, posibilitando el relleno de vacíos para uso residencial. Eliminación de algún fondo de saco.
- Reserva de suelo para uso cultural al borde del Casco Antiguo, potenciando el paseo al Parque recreativo de La Enfermería.

### 2.4. El Mirador de Pelayos y Veracruz-Java.

- Regularización de la actuación del Mirador de Pelayos, completando los servicios e infraestructuras y realizando las cesiones de zonas verdes al Ayuntamiento.
- Reducción del número máximo de viviendas en lo posible.
- Interconexión de El Mirador de Pelayos con la Urbanización Veracruz-Java.

### 2.5. Extensión Sur.

- Zona industrial entre la C-501 y la urbanización Las Cumbres.
- Delimitación de 2 sectores residenciales.
- Relleno de vacíos existentes con usos residenciales.



- Mejora de la red viaria y de las conexiones, eliminando algunos fondos de saco.
- Dotación de paseos, bulevares y zonas verdes.
- Nueva conexión con la Carretera C-501 en el borde Este.

2.6. Sampelayo.

- Caracterización como área de servicios ligados al ocio y al uso del Pantano de San Juan.
- Catalogación y protección del Convento, rehabilitándolo para usos culturales y si cabe, hosteleros.
- Creación de paseos y zonas verdes en torno al Arroyo.

2.7. Arroyos de la Presa y de San Salvador.

- Clasificación como Suelo No Urbanizable especialmente protegido por sus valores natural y agrícola, manteniendo el arbolado de ribera y estableciendo paseos en sus márgenes.
- Encauzamiento de parte del Arroyo del Molino de la Presa.
- Mantenimiento del carácter actual, como fronteras entre el Casco Antiguo y su Extensión Norte y entre las urbanizaciones de la Extensión Sur.

2.8. Pantano de San Juan.

- Estudio de las instalaciones existentes en su zona de policía y de los problemas de vertidos y contaminación que pudieran existir en el ámbito de un Plan Especial.
- Ordenación de la zona de policía y declaración de fuera de ordenación de las actividades incompatibles, relocalizando el camping, y enclavando las caravanas y estacionamiento en áreas adecuadas.

2.9. Reserva agraria.

- Clasificación como Suelo No Urbanizable especialmente protegido, liberando áreas para la preferente localización de instalaciones agropecuarias. En Suelo No Urbanizable Común.

2.10. Reserva natural.

- Clasificación como Suelo No Urbanizable especialmente protegido por sus valores forestales, ecológicos, y paisajísticos prohibiendo en lo posible cualquier instalación o edificación.

4. *Clasificación y calificación del suelo*

La superficie del término municipal de Pelayos de la Presa (760 Hectáreas) se clasifica en Suelo Urbano (248 Has.), Suelo Urbanizable (o Apto para urbanizar) 18,0 Has. y Suelo No Urbanizable 494,0 Has.

Se califica suelo residencial con una capacidad aproximada de 1.062 viviendas nuevas, de las cuales 875 están en Suelo Urbano y 187 en Suelo Urbanizable.

Se califica suelo industrial en el ámbito de tres Unidades de Actuación en Suelo Urbano, y suelo para uso comercial y de servicios en diversas unidades localizadas en Sampelayo y a lo largo de la travesía, como Suelo Urbano.

La Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable se proyecta con las siguientes Ordenanzas:

ORDENANZAS		PARCELA MÍNIMA
R.C.	Residencial de Casco	100 m <sup>2</sup>
R.M.	Residencial Multifamiliar	200 m <sup>2</sup>
R.U. 1.º	Residencial Unifamiliar grado 1.º	100 m <sup>2</sup>
R.U. 2.º	Residencial Unifamiliar grado 2.º	200 m <sup>2</sup>
R.U. 3.º	Residencial Unifamiliar grado 2.º	500 m <sup>2</sup>
R.U. 4.º	Residencial Unifamiliar grado 2.º	1000 m <sup>2</sup>
R.U. 5.º	Residencial Unifamiliar grado 2.º	2000 m <sup>2</sup>
C.S.	Comercial y Servicios	1000 m <sup>2</sup>
I.I.	Industrial Intensiva	500 m <sup>2</sup>
I.E.	Industrial Extensiva	1500 m <sup>2</sup>
L.P.	Libre privado	
V.	Verde público	
E.	Equipamiento público	
C.	Calles y Vías Públicas	

## 5. Polígono “El Mirador de Pelayos”

### 1. Antecedentes

Se trata de una urbanización residencial semiconsolidada y en cuya ejecución se han introducido modificaciones no tramitada respecto al planeamiento aprobado.

El Plan Marcial de “El Mirador de Pelayos” se aprobó definitivamente el 5 de Junio de 1963 con las siguientes determinaciones:

ZONA	SUPERFICIES
Residencial Unifamiliar aislada (230.702 m <sup>2</sup> )	239.702 m <sup>2</sup>
Residencial Unifamiliar en línea (9.000 m <sup>2</sup> )	
Cívico Comercial	8.830 m <sup>2</sup>
Verde y Espacios Libre (de cesión)	76.400 m <sup>2</sup>
Red Viaria (de cesión)	47.325 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	372.757 m <sup>2</sup>

- Se establecía las zonas verdes y espacios libres seria de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento u su mantenimiento a cuenta de La Comunidad de Propietarios.
- Se establecía una población potencial de 1.064 habitantes. Con una densidad aproximada de 7 viviendas resultando una capacidad de 260 viviendas.

ORDENANZAS	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALTURA
Residencia aislada	1.000 m <sup>2</sup>	15%	45 m
Residencial en línea	250 m <sup>2</sup>	40%	55 m
Cívico-Comercial	—	50%	6 m <sup>2</sup>

- Los compromisos de los promotores se refieren a la realización de las cesiones de zonas verdes y red viaria a la ejecución de la urbanización y a su conservación trasladando este último compromiso a los compradores.
- Se preveía el servicio de abastecimiento de agua mediante captaciones del embalse y de pozo y depósito de 200 metros en cota alta, para una dotación de 250 litros por habitante y día. El saneamiento se proyectaba mediante fosas sépticas en cada parcela, conectadas a una red de alcantarillado y dos depuradoras.

### 2. Estado actual

La urbanización cuenta en el momento actual con unas 120 viviendas construidas (110 en parcelas cuya superficie oscila entre 900 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>, 6 viviendas pareadas en parcelas de unos 500 m<sup>2</sup> y apartamentos).

Las tres cuartas partes de las parcelas están vendidas.

La zona comercial está parcialmente edificada.

No se ha realizado cesión alguna al Ayuntamiento.

El grado de ejecución de las infraestructuras y servicios es el siguiente:

- Pavimentación: asfaltado y encintado de aceras ejecutados al 30 por ciento, siendo prácticamente inexistente la pavimentación.
- Abastecimiento de agua: existente un pozo de 25 metros de profundidad por 5 de boca a cielo abierto, elevándose el agua hasta un depósito de 100 m<sup>3</sup> de capacidad. Recientemente se ha realizado una traída de aguas desde el depósito municipal que da servicio a la mitad sur de la urbanización. Existen parcelas sin abastecimiento.
- Saneamiento: está realizada la red de alcantarillado en un 30 por ciento, conectando con la red municipal. No se ha ejecutado ninguna estación depuradora.
- Electricidad y alumbrado: se ha realizado un 30 por ciento aproximadamente.

### 3. Irregularidades en la ejecución

- Modificación de la red viaria establecida en el Plan Parcial para su mejor adaptación a la topografía.
- Reducción de las reservas de suelo para zonas verdes y espacios libres de unos 20.000 m<sup>2</sup>, derivada de que los 76.400 m<sup>2</sup> previstos en el Plan Parcial no se correspondían con los aproximadamente 56.000 m<sup>2</sup> grafiados en los planes de ordenación.

- Parcelación de más superficie de suelo residencial que los 239.702 m<sup>2</sup> determinados en el Plan Parcial a costa de la reducción de la superficie de zonas verdes señaladas.
- Ocupación de alguna zona verde por edificaciones residenciales.
- Parcelación de un buen número de parcelas (aproximadamente el 20 por ciento) por debajo de la superficie mínima permitida de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Construcciones de más altura de la establecida en las ordenanzas.
- Ejecución parcial de las infraestructuras estando por debajo de los niveles previstos.

#### 4. Objetivos de la regularización

1. Regularizar la urbanización en el marco general de la revisión de las Normas Subsidiarias de Pelayos de la Presa, modificando las determinaciones del Plan Parcial que puedan dar cobertura legal a la situación de hecho y no entren en contradicción con el interés público general.

2. Recoger en la ordenación la parte de urbanización consolidada por la edificación o con servicios.

3. Reordenar las zonas verdes, concentrándola en el borde Este, donde se recalifican para ese fin parcelas como residenciales de muy difícil dotación de servicios. Además de en otras zonas tratando de integrarlas en la estructura viaria con mejores conexiones desde las calles.

4. Aumentar la superficie aproximada de zonas verdes y establecer zonas de uso libre privado, de forma que la superficie total sume los 76.400 m<sup>2</sup> previstos en el Plan Parcial.

5. Mantener las superficies residenciales previstas en el Plan Parcial (239.702 m<sup>2</sup>) y comercial (8.830 m<sup>2</sup>).

6. Establecer las condiciones complementarias para que se complete la urbanización, con un nivel mínimo de servicios.

7. Modificar las determinaciones de las Ordenanzas, adecuándolas a la realidad existente, permitiendo la edificación de las parcelas ya escrituradas que fueron menores que la mínima.

8. Eliminar las zonas de edificación en línea y minorar el impacto ambiental, reduciendo la capacidad potencial de viviendas a unas 220 de las cuales quedan aproximadamente 100 por construir.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Capítulo 1

#### 1. Disposiciones de carácter general

##### 1.1. Objeto, naturaleza y característica.

##### Objeto y fundamento:

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

##### Revisión y adaptación:

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

##### Características:

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

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



## 1.2. Ámbito de aplicación.

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

## 1.3. Vigencia.

Entrada en vigor:

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.

Vigencia indefinida:

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebo definitivamente una revisión de las mismas o el Plan General Municipal de Ordenación al que suplen; sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

## 1.4. Efectos.

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

Publicidad:

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

Obligatoriedad:

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

Ejecutoriedad y legitimación de expropiaciones:

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, en los términos establecidos en los artículos 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

Serán expropiables los terrenos y edificios destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor y rendimiento de estas.

## 1.5. Revisión, modificación y suspensión.

### 1.5.1. Supuestos generales de revisión.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurantes. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas normas.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- G. Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- H. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, Polígonos o Sectores.

Iniciación de la revisión:

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores e incluso para la sustitución de las mismas por un Plan General de Ordenación, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Revisión a causa del planeamiento superior:

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se producirá la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del artículo 13 de la mencionada Ley 10/1984.

#### 1.5.2. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno supuestos descritos en 1.5.1 procederá la revisión anticipada.

#### 1.5.3. Suspensión del planeamiento.

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

#### 1.6. Afecciones. Normativa complementaria.

Afecciones:

En todo lo no regulado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica:

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial, la Ley Especial para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

#### 1.7. Contenido documental.

Documentos de estas Normas:

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

1. Información Operativa, constituida por:
  - Memoria de información.
  - Planos de información.
2. Memoria Justificativa.
3. Planos de Ordenación.

#### 4. Normas Urbanísticas.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se adjunta el Catálogo de Elementos a proteger.

##### 1.8. Normas de interpretación.

Normas generales de interpretación:

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

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

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

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

## Capítulo 2

### 2. Régimen general del suelo

#### 2.1. Clasificación del suelo.

En virtud de la legislación vigente (artículo 76 de la Ley del Suelo), las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

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

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda (Capítulos 8 y 9). Según la realidad con soladura y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

- A/ El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.  
Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 8 de estas Normas.
  - B/ El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento del pueblo y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias Municipales, lleguen a adquirir tal situación.  
Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 9 de estas Normas.
- 2.1.2. Igualmente se define la estructura general y orgánica del territorio a través de:
- A/ Los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
  - B/ Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza en las que se les asigna usos globales, pormenorizados y la intensidad de los mismos.

## 2.2. Sistemas generales y locales.

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

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

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

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

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

## 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

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

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

## 2.4. Incidencia de las normas sobre las situaciones preexistentes.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las determinaciones de estas serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años. Esta cláusula de excepcionalidad no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en ese momento pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y seguridad.

## 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

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

### Capítulo 3

#### 3. Desarrollo de las normas subsidiarias

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

3.1.1. La aplicación de estas normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 8 y 9) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

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

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

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

###### 3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en estas Normas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8 y 9) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de estas Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

###### 3.2.2. Tipos.

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de compensación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de edificación.

###### 3.2.3. Planes especiales.

###### A/ Contenido:

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

A.1/ En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.



- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidos a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
- El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

A.2/ Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesaria mente:

- Ámbito de la actuación.
- Descripción de las características del sistema general:
  - ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
  - definición de áreas sujetas a transformación: susceptibles de edificación y determinación concreta de esta o su área de movimiento susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
    - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
    - Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos,...).
- Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona-i.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

B/ Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley del Suelo y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de junio.

#### C/ Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

#### 3.2.4. Estudios de detalle.

#### A/ Contenido:

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito de ordenación:
  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
  - Definición de alineaciones y rasantes.
  - Características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, estas no podrán configurar nuevos tramos de calles, de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, prevista por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

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

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

#### B/ Tramitación:

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

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 cumplir el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio.

#### C/ Formulación:

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

### 3.2.5. Proyectos de urbanización.

#### A/ Contenido:

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

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

#### B/ Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por este una garantía del 6 calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando este se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en los artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

#### C/ Tramitación:

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 62 del Real Decreto 16/1981 de octubre y el artículo 8.2 del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio.

#### D/ Formulación:

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

### 3.2.6. Proyectos de obras ordinarias.

#### A/ Contenido:

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico, distinto al redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

#### B/ Tramitación:

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

#### C/ Formulación:

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.5).

### 3.2.7. Proyecto de reparcelación.

#### A/ Contenido:

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82 y 83 y 84 del Reglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

#### B/ Tramitación y Formulaciones:

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el capítulo IV del título X del Reglamento de Gestión, el contenido la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el capítulo V del mismo título del Reglamento de Gestión.

### 3.2.8. Proyectos de compensación.

#### A/ Contenido:

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión. Se incorporarán al proyecto plano de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

#### B/ Tramitación y Formulación:

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

### 3.2.9. Proyectos de expropiación.

#### Contenido, Tramitación y Formulación:

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

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

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

En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

### 3.2.10. Proyectos de parcelación.

#### A/ Contenido:

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

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

#### B/ Tramitación y Formulación:

Los proyectos de reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

### 3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las normas subsidiarias.

#### 3.3.1. Ámbitos de actuación.

##### A/ Tipos de ámbitos.

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

En la delimitación de polígonos y unidades de actuación contenidas en las Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente polígono o unidad de actuación.

A los efectos de aplicación de estas Normas, en tanto que un sector de suelo urbanizable no se divida en polígonos, se considerará como polígono único y completo.

##### B/ Requisitos para la delimitación.

La delimitación de polígonos en sectores de suelo urbanizable o en suelo urbano, se realizará con los requisitos del artículo 117.2 y 117.4 de la Ley del Suelo, y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de unidades de actuación en suelo urbano atenderá a las determinaciones de los artículos 117.3 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes.

##### C/ Formulación.

La determinación y delimitación de polígonos y unidades de actuación no contenidos en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

#### 3.3.2. Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada uno de los polígonos y unidades de actuación delimitados será el señalado en las fichas correspondientes de 9.5.

Los polígonos y unidades de actuación no definidos en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimita, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (arts. 36, 37 y 33). En todo caso deberá justificarse la visibilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

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

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

#### 3.3.3. Sistema de compensación.

##### A/ Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.



En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

**A.1/ Compensación en polígonos o unidades de actuación de propietario único.**

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del polígono o unidad de actuación, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en que no exista oposición de ninguno de sus condueños, no será necesario la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, si se trata de suelo urbanizable, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del Suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

**A.2/ Compensación en polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie total del polígono o unidad de actuación. En suelo urbanizable podrá formar parte de la Junta de Compensación y computar en el porcentaje de superficie indicado los propietarios y sus terrenos que, aunque exteriores al sector o polígonos, estén calificados como sistemas generales afectos a ellos.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

Los Estatutos y las Bases de actuación de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 16 y 167 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie del polígono o unidad de actuación. Disponen para su presentación de tres meses a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, de los Planes que la desarrollen o de la delimitación del polígono o unidad de actuación, según que el sistema de compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación en otro plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el sistema de compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

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, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

**B/ Ejecución de las obras de urbanización.**

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

### C/ Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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 Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

### D/ Incumplimiento y responsabilidades.

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

El propietario único de un polígono o unidad de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su 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.

### 3.3.4. Sistema de cooperación.

#### A/ Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecutando las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

Tal como determina el artículo 9.2 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, los costos de urbanización correspondientes al 10% del aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable serán a cargo de los propietarios.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

#### B/ Cooperación en polígonos o unidades de actuación de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación además en los polígonos y unidades de actuación que se ejecuten por el sistema de compensación o de expropiación, en los siguientes casos:

- Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente re parcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.
- Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios o acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

#### C/ Cooperación en polígonos o unidades de actuación de necesaria reparcelación.

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

- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por estas Normas Subsidiarias o los Flanes que las desarrollen.
- d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el plan parcial, plan especial de reforma interior o estudio de detalle, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80 por 100 de la superficie re parcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen. Transcurridos dichos plazos o si antes, los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general está regulado en el capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo título:

- a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.
- b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50 por 100 de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se haya edificado conforme a estas Normas Subsidiarias a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes. Se aplicarán las reglas del artículo 116 del Reglamento de Gestión.
- c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto vienen regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas producirá los siguientes efectos.

- a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del suelo o su afectación con forme a los usos previstos.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

#### D/ Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- a) Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- b) Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento transcurrido dicho plazo, la administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

#### E/ Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

### 3.3.5. Sistema de expropiación.

#### A/ Objeto y procedimientos:

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.  
El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados mediante la imposición de contribuciones especiales.
- b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos\* mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que la desarrollen.  
En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación determinado en los artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión.
- c) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### B/ Valoraciones:

En todo caso la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

### 3.3.6. Cesiones obligatorias.

A/ Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

B/ En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jar-

dines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.

En todo caso, y con independencia de la poligonación se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

### 3.3.7. Costes de la urbanización.

#### A/ Obligaciones de los propietarios:

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

- a) El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- b) El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión
- c) El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los Propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo estos a aquella, gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

#### B/ Obras:

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

#### C/ Incumplimiento:

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

### 3.3.8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias o en un Flan que las desarrolle.



Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

### 3.3.9. Derecho a edificar.

#### A/ Edificación de parcelas urbanizadas:

Solo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones de ordenación determinadas en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrollo y cuenten con los servicios señalados en los artículos 75 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de polígonos o unidades de actuación, incluidos o no en estas Normas Subsidiarias deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastarla con el acuerdo municipal de su innecesidad.
- Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como de cesión gratuita y obligatoria en estas Normas o en los Planes que las desarrollen.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

#### B/ Urbanización y edificación simultánea:

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

- Que tratándose de suelo incluido en un polígono o unidad de actuación se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado A anterior.
- Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada, contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.  
La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de Caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidién-

dose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado e) anterior.

### 3.4. Licencias. Autorizaciones y órdenes de ejecución.

#### 3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Artículo 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en estas Normas Subsidiarias Municipales.

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

#### 3.4.2. Régimen general.

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

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

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

#### 3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de junio, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de julio.

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

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

#### A/ Licencias de parcelación.

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

#### B/ Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

#### C/ Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exigían las Ordenanzas o Normas Particulares.

#### D/ Licencias de Edificación (obra menor).

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

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

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

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

#### E/ Licencias de apertura.

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

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

#### 3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

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

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

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recoge en el capítulo 8 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961.

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

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de esta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 3.4.5. Caducidad y prórroga:

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

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

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede totalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

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

- A/ Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- B/ Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C/ Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

#### 3.4.7. Cédula urbanística y alineación oficial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 55.2 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. El impreso oficial se ajustará como mínimo a las características del modelo incluido en el Anexo n2. El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

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

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

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

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

### 3.4.8. Órdenes de ejecución.

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

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

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

### 3.4.9. Declaración de estado ruinoso.

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

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

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

### 3.4.10. Obra menor.

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

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.

El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

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

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

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y elementos luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- Instalación de marquesinas para comercio.

#### B/ Obras auxiliares de la construcción.

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



- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
  - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
  - Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C/ Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  - Reparación de cubiertas y azoteas.
  - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
  - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  - Colocación de rejas.
  - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.
  - Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  - Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
  - Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
  - Construcción y modificación de escaparates.
  - Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
  - Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- D/ Obras en las parcelas y en la vía pública.
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
  - Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
  - Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
  - Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de 1ª parcela, que están exceptuados de licencia.
  - Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

## Capítulo 4

### 4. Normas generales de uso

#### 4.1. Definición y clasificación de los usos del suelo.

##### 4.1.1. Definición.

Se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que pueden permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

##### 4.1.2. Clasificación.

Se consideran los siguientes usos del suelo:

1. Vivienda (Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>).
2. Hotelero
3. Agropecuario (Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>).
4. Industrial (Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>).
5. Almacén.
6. Comercial.
7. Garaje-apareamiento.
8. Oficina y administración pública.

9. Reunión y espectáculos.
10. Educativo.
11. Sanitario.
12. Deportivo.
13. Servicios urbanos e infraestructuras.
14. Actividades extractivas.
15. Espacios libres y zonas verdes.
16. Transformación de productos agropecuarios y forestales.
17. Recreativo y turístico del medio físico (Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>).
18. Usos excepcionales.

Las categorías establecidas dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

#### 4.1.3. Tolerancias entre usos.

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

- Uso principal: Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.
- Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.
- Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

#### 4.2. Definición y condiciones generales de cada uso.

##### 4.2.1. Uso de vivienda.

Es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Vivienda en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

Condiciones de las viviendas:

##### A/ Cumplir la condición de vivienda exterior.

Será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga huecos de comedor o estar, con fachada a la vía pública, plaza o espacios libre público.

##### B/ Servicios e instalaciones.

1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
3. De red saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.
4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

##### C/ Altura de pisos.

- La altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m pudiendo ser de 2,20 m. en dependencias de servicios tales como: aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos..., y en general en todas las piezas no vivideras y cocina.
- En piezas vivideras se permite que hasta un tercio (1/3) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a 2 m. Las zonas con menor altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima.

##### E/ Escaleras.

Las escaleras interiores privadas tendrán una anchura mínima de 0,85 m.

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 m y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que esta sea cenital.

#### F/ Pasillos.

Los pasillos de comunicación interior de las viviendas o de distribución general tendrán una anchura mínima de 0,85 m.

#### G/ Evacuación de humos.

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 metro por encima del caballete de Cubierta. En caso de diferencia de altura entre edificios lindantes se considera 1 metro por encima del caballete de la edificación más alta.

#### 4.2.2. Uso hotelero.

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las “Residencias” o edificios análogos destinados a alojamiento colectivo.

Condiciones:

- A/ Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera.
- B/ Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc., que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

#### 4.2.3. Uso agropecuario.

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales. Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones ganaderas con reducido número de cabezas de ganado.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

Condiciones:

- A/ Les será de aplicación la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- B/ Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- C/ Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D/ No se permite en sótanos ni semisótanos.
- E/ En función de su situación en suelo urbano o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

#### 4.2.4. Uso industrial.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup> Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja.
- Categoría 2.<sup>a</sup> Pequeñas industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos.

Condiciones:

- A/ En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B/ Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

- C/ Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- D/ Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.
- E/ Para el almacenamiento se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

#### 4.2.5. Uso almacén.

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Condiciones:

- A/ Cumplirán la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- B/ El aparcamiento de vehículos, así como su carga y de carga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.
- C/ En ningún caso se producirán olores molestos para el vecindario.
- D/ No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

#### 4.2.6. Uso comercial.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

Condiciones:

- A/ Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.
- B/ La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

#### 4.2.7. Uso garaje aparcamiento.

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

Condiciones:

- A/ Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de 3 metros.
- B/ La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 metros, en cualquier punto.
- C/ Todo garaje dispondrá de ventilación natural suficiente.

#### 4.2.8. Uso de oficina y administración pública.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica o Local, así como a empresas privadas.

Condiciones:

- A/ Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
- B/ La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 m.
- C/ Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, así como, las del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas.

#### 4.2.9. Uso de reunión y espectáculos.

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

**Condiciones:**

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

**4.2.10. Uso educativo.**

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

**Condiciones:**

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

**4.2.11. Uso sanitario.**

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas.

**Condiciones:**

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

**4.2.12. Uso deportivo.**

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

**Condiciones:**

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

**4.2.13. Uso de servicios urbanos e infraestructuras.**

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc.) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.). Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parques de maquinaria, etc.).

**Condiciones:**

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

**4.2.14. Actividades extractivas.**

Se define como tal el destinado a la extracción de materiales de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo provisional.

**Condiciones:**

Supone la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación. Esta obligación quedará garantizada de la forma que acuerden Ayuntamiento y propietarios antes del comienzo de la actividad. Al menos se exigirá aval bancario por el coste total de regeneración.

**4.2.15. Espacios libres y zonas verdes.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioskos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).



Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

#### 4.2.16. Transformación de productos agropecuarios y forestales.

El que corresponde a actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados, incluye la edificación de instalaciones necesarias a tales efectos.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

#### 4.2.17. Recreativo turístico del medio físico.

Se definen como tales los destinados al recreo de la población.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje.

#### 4.2.18. Usos excepcionales.

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como los que contempla el artículo 85.2 de la Ley del Suelo.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción La integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

## Capítulo 5

### 5. Normas generales de edificación

Objeto:

Las presentes normas generales de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones de la edificación.

#### 5.1. Condiciones que afectan a la parcela.

Alineaciones actuales:

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Alineaciones oficiales:

Son las definidas oficialmente por el planeamiento, bien a través de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, bien a través de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Definen los límites de la parcela edificable con los espacios comunes, públicos o privados. Se puede distinguir entre:

- Alineaciones exteriores. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, tales como vías, calles y plazas.
- Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

Ámbito de actuación:

Son áreas establecidas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, unidad de actuación, polígono, zona y sector.

Aprovechamiento:

Define la cantidad de metros cuadrados edificados, o que se pueden edificar, en un ámbito de actuación determinado.

Densidad residencial:

Número de unidades de vivienda que pueden asentarse por unidad de superficie (generalmente en Has.) en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir entre:

- Densidad bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación.
- Densidad neta. Cuando se refiere a la superficie neta del ámbito de actuación, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, pero no la correspondiente a sistemas interiores del propio ámbito.

Edificación abierta:

Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni interiores, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

Edificación adosada:

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación, se distinguen tres tipos:

- Edificación en hilera. Son aquellas edificaciones adosadas que tienen toda una línea de edificación coincidente con la alineación oficial externa, o bien retranqueada y a la misma distancia de esta, ocupando todo el frente de calle.
- Edificación agrupada. Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.
- Edificación pareada. Es la agrupación de edificaciones adosadas formadas únicamente por dos edificios.

Edificación aislada:

Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación exenta:

Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

Edificación en manzana cerrada:

Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones exteriores que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana.

En manzanas cerradas compactas: en aquellas manzanas que, por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiese de hecho, uno definido y consolidado por edificación existente.

En manzanas cerradas con patio: en aquellas manzanas en las que se definan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, o ya existan patios de manzana consolidados por la edificación existente.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística establecida por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, por ser anteriores

Espacios libres privados:

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

Espacios libres públicos:

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

Espacio libre de manzana:

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedente del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada y uso público.

Frente de parcela:

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

Frente mínimo:

Es el menor frente de parcela permitido para que esta pueda ser edificable.

Finca fuera de alineación:

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada esta por las alineaciones actuales.

Fondo de la edificación:

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

Fondo máximo edificable:

Es el mayor fondo de la edificación permitido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno.

Manzana:

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

Manzana edificable:

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Patio de manzana:

Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana en el caso de que estas estén definidas, o por las fachadas traseras de la edificación consolidada.

Normalmente tienen forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones exteriores o fachadas.

Parcela:

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

Parcela edificable:

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos.

Parcela indivisible:

Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

Parcela mínima edificable:

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento.

Polígono:

Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en suelo urbanizable tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de la urbanización, en los términos previstos por el Plan Parcial del sector correspondiente, es por ello que deberá acutarse siempre por polígonos completos.

Rasantes actuales:

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Rasantes oficiales:

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en los Planes y Proyectos que las desarrollan.

Retranqueo:

Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

Sector:

Ámbito mínimo de planeamiento en que se halla dividido el suelo urbanizable, a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales. Cada uno de los sectores que aparecen definidos en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento habrá de ser objeto del correspondiente Plan Parcial.

Separación entre edificios:

Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

Sistemas generales:

Los elementos que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, adscritos a la utilidad pública y diseñada en función de las necesidades generales del municipio. Son los siguientes:

- De comunicaciones exteriores sus zonas de protección.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.

Sistemas interiores o locales:

Conjunto de viales, espacios libres y equipamientos destinados y diseñados para servir a un ámbito inferior a la totalidad del municipio. En suelo urbano se dimensionarán y ubicarán de acuerdo con las características socio-económicas de la población a servir y en suelo urbanizable conforme a los estándares del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Solar:

Es aquella porción del suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada; entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos, el frente de la parcela, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización, establecen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Superficie ocupada:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinados exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio exclusivo del edificio se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

Superficie máxima de ocupación:

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable o manzana.

Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, entre los propietarios afectados por una actuación cuando no sea posible la delimitación de polígonos.

Zona:

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

## 5.2. Condiciones de volumen.

### Altura de la edificación:

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computaran como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,0 metro sobre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación en su defecto y medida en el punto más desfavorable del terreno.

#### — Calles con pendiente:

Si la rasante oficial o el terreno en contacto con la edificación, en su defecto, tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 metros. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

#### — Edificación con frente a dos calles de rasante distinta:

En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja.

Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.

### Altura máxima permitida:

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

### Altura total del edificio o de coronación:

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o en su defecto, la cota del terreno en contacto con la edificación en su punto más bajo, y la línea de remate de la cubierta o de la edificación principal, caso de ser aquella plana.

### Altura de pisos:

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

### Altura libre de pisos:

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

### Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

- Las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, cuartos trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal y, si esta no es; tuviese definida, no se podrá exceder de 3 metros por encima de la altura máxima permitida. Se prohíbe con carácter general la instalación de piezas habitables en estas zonas salvo que así lo permita la ordenanza de aplicación.



- En edificios destinados a usos no residenciales podrán sobrepasar la altura máxima permitida e incluso la de coronación del edificio aquellos elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación (silos, chimeneas, antenas, torres de refrigeración, etc.).

Entrantes, salientes y vuelos:

- Retranqueos obligatorios:

En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destinen a estacionamientos.

- Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales:

Cuando así se establezca en la zona correspondiente se permitirán estos siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse la conversión de estas en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, y la parte de suelo no ocupada se urbanice como jardín o ensanchamiento de la acera pública.

- Terrazas entrantes:

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, cuando a través de ellas ventilen piezas habitables. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza.

- Salientes respecto a las alineaciones oficiales:

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establezcan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Los vuelos máximos se establecen en relación con el ancho de calle y en los patios de manzana en relación con su ancho.

- Cuerpos volados macizos:

No se permiten en las nuevas edificaciones cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni el cerramiento de los cuerpos volados existentes, salvo que así lo permita y regule su ordenanza correspondiente.

- Balcones, cornisas y aleros:

El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada salvo que lo regule de otro modo su ordenanza correspondiente, será el siguiente en función del ancho de la calle:

- Calles de 9 metros y más: 0,6 metros.
- Calles de 6 m y menos de 9 m: 0,5 metros.
- Calles de menos de 6 m: Solo se permiten cornisas y aleros con vuelo máximo de 0,4 metros.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,20 metros.

Edificabilidad:

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, o volumen total edificado en metros cúbicos, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela o ámbito de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

Según el ámbito de actuación en el que se realice el cálculo de edificabilidad se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).
- En los sectores y demás ámbitos de actuación se medirá sobre la superficie total de los mismos (superficie bruta).

Edificabilidad máxima:

Es la máxima edificabilidad permitida para cada ámbito por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá venir expresada tanto en metros cuadrados edificables, como en metros cúbicos de volumen edificable, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

Superficie construida por planta:

Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo las superficies voladas igual que para la edificabilidad.

Superficie total construida:

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

No computarán a estos efectos, los soportales, pasajes o plantas bajas diáfnas en edificaciones de vivienda colectiva, siempre y cuando carezcan de cerramientos y sean de libre acceso público. Es la máxima superficie edificable permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. En caso de no venir fijada directa mente por estas, podrá deducirse multiplicando la edificabilidad máxima permitida por la superficie total de la parcela edificable. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

Superficie útil:

Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendederos, etc., hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Volumen total edificado:

Es el producto de la superficie construida en planta por la altura de la edificación. Si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como productos de su superficie por su altura de piso correspondiente y siendo el volumen total la suma de todos los parciales.

Volumen máximo edificable:

Es el máximo volumen edificable permitido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Vendrá expresado en metros cúbicos y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

### 5.3. Condiciones de la edificación.

#### 5.3.1. Condiciones exteriores.

- Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana: Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.
- Conservación de edificios: Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles

desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

- Pasajes comerciales y soportales: En aquellas zonas en las que se permitan pasajes comerciales y soportales, sin circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones:

- Pasajes comerciales:

- Su altura libre mínima será de  $3 \times 20$  metros.
- Su ancho no será inferior a 3 metros.
- Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

- Soportales:

- Su altura libre mínima será de 3,20 metros.
- Su profundidad mínima será de 2,40 metros.

- Cerramientos de locales en planta baja: Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.

- Protecciones: Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas además de cumplir con el resto de condiciones que establecen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 metros, o barandillas de 1 metro de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 cm., ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.

- Patios-clasificación: Se pueden distinguir 2 tipos de patios:

Patios de parcela.

Patios de manzana.

- Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

- Patios de parcela interiores o cerrados: cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana.
- Patios de parcela abiertos: cuando sí se cumplen las condiciones anteriores.

- Patios interiores: En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie, salvo en el caso de vivienda; unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y  $8 \text{ m}^2$  para la superficie.
- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15 H$ , y la superficie de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.

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

- Patios abiertos: Los patios abiertos a fachada, en los casos en los que se permitan por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cumplirán las siguientes condiciones:
  - La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
  - La profundidad del patio abierto, medida normal mente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
  - No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
  - La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.
- Patio de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que estas estén definidas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado.  
 Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento establezcan patios de manzana o estos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas.  
 En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja, sótano o semisótano.  
 Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

#### 5.3.2. Condiciones interiores.

- Condiciones de los locales habitables: Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto a un octavo de la que tenga la planta del local respectivamente permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros. El resto de condiciones se regulan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para cada uso concreto.
- Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro medido sobre la rasante, en el punto más desfavorable.  
 Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros. El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano o semisótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 3,5 metros bajo la rasante de la acera o terreno.
- Nivel de la planta baja: Se mantendrá entre los 0,15 metros y 1,20 metros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.
- Accesos a los patios: Todos los patios deberán tener al menos acceso privado.

### Capítulo 6

#### 6. Normas generales de urbanización

##### 6.1. Finalidad.

6.1.1. La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

### 6.1.2. Grado de urbanización.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

### 6.2. Definición y clasificación del sistema viario.

6.2.1. Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas. Se considera que el grado y el tipo de urbanización varía en función de la clase de vía pública.

### 6.2.2. Los criterios de clasificación son fundamentalmente dos.

El primero se corresponde con la función de la vía pública dentro del sistema de circulación, analizando la intensidad y el tipo de tráfico a canalizar. El segundo criterio es formal y contempla la relación de la vía pública con cada zona del municipio (casco, extensión, urbanización unifamiliar, etc.) y con sus principales elementos (parcelación, usos edificación). Por todo ello, a efectos de la aplicación de estas normas se ha realizado la siguiente clasificación de las vías públicas.

A/ Carreteras de acceso y travesías de municipios. Son las vías que conectan el municipio con la red nacional, comunitaria y comarcal de carreteras. Enlazan los distintos municipios entre sí e incluyen las principales vías de acceso a los núcleos urbanizados. Canalizan los superiores volúmenes de tráfico del municipio.

B/ Calles mayores y calles principales. Las calles mayores son los ejes estructurales de los cascos y de parte del desarrollo de los núcleos. Suelen unir sus espacios más representativos (Plaza del Ayuntamiento, Iglesia, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etcétera) que les confieren una significada actividad.

Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.

Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.

C/ Calles locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.

D/ Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

### 6.3. Condiciones de trazado.

6.3.1. El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias. En el caso de que esta documentación no refleje el trazado de una vía, este 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. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

6.3.2. El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

	ANCHO MÍNIMO (m)	ANCHO RECOMENDADO
Carreteras de acceso y travesías	6,00	7/9 (calzada + arcén)
Calles principales en áreas residenciales	5,50	6,00-8,00
Calles locales en áreas residenciales	5,00	6,00
Sendas peatonales	1,00	2,00



En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso de sentido único de circulación, podrán admitirse anchos menores de calzada, siempre que la ordenación de la zona así lo permita. El ancho mínimo de la calzada de las carreteras de acceso debe considerarse como mínimo estricto en el caso de incluir el arcén.

#### 6.3.3. 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 locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar el 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).

#### 6.3.4. 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 mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

#### 6.3.5. Arcas de giro en vías en fondo de saco.

Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades dadas en la figura. Los estándares de trazado de la mencionada figura deben considerarse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 metros.

6.3.6. 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.

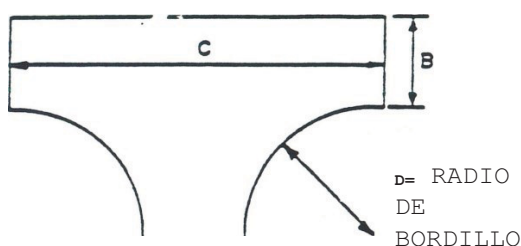
Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (de 2 a 3 por 100).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

#### 6.4. Pavimentación y encintado.

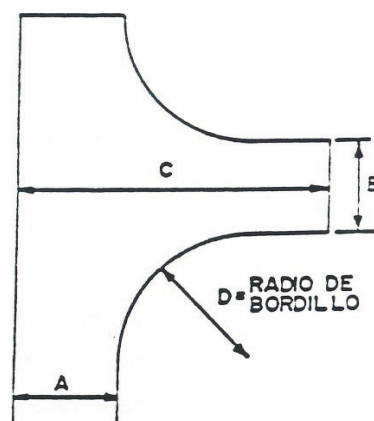
6.4.1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freáticos, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR.



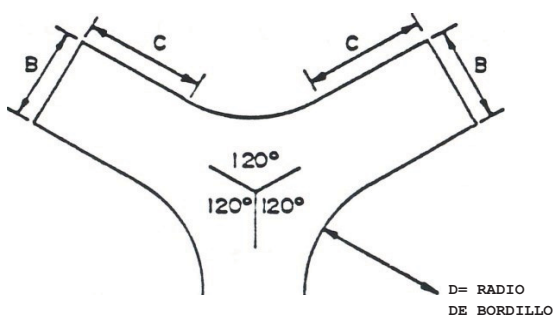
ELEMENTO EN "T"

	A	B	C	D
VEHÍCULOS LIGEROS	5.5	5.0	8.5	1.5
C. DE BASURAS, ETC.	5.5	5.0	19	7.0

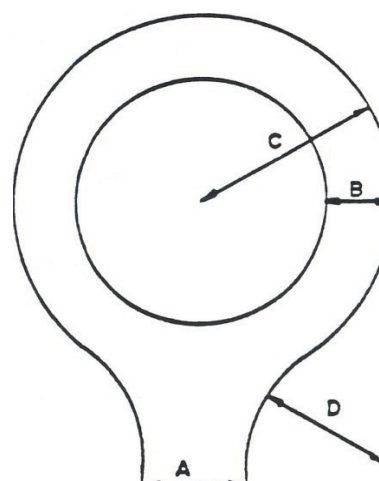


ELEMENTO RETORNO "LATERAL"

	A	B	C	D
VEHÍCULOS LIGEROS	5.5	5.0	9.0	3.5
C. DE BASURAS, ETC.	5.5	5.0	16.6	7.0



	A	B	C	D
VEHÍCULOS LIGEROS	5.5	5.0	3.5	3.5
C. DE BASURAS, ETC.	5.5	5.0	6.5	7.0



ROTONDA

	A	B	C	D
VEHÍCULOS LIGEROS	5.5	3.0	6.2	3.7
C. DE BASURAS, ETC.	5.5	3.5	10.2	7.5

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

6.4.2. 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 firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas motivadas por la personalidad del municipio podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

6.4.3. La personalidad propia de las calles mayores aconsejará prestar una especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de sepa-

ración, etc.), además de a los resistentes. El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

La pavimentación por elementos (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc.) colocada sobre la solera adecuada y la combinación de las diferentes soluciones constituyen un tipo adecuado de afirmar estas calles. Si el pavimento elegido es un adoquinado se recomienda el uso del aparejo en espiga a fin de mejor resistir los esfuerzos horizontales debidos al tráfico motorizado. En las calles mayores y principales también se emplearán los tipos convencionales de firmes flexibles y rígidos. La elección del tipo de firme estará condicionada además por las características del terreno.

6.4.4. 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, cantos rodados, aceras de mortero continuo y hormigón “in situ”. No deben despreciarse las soluciones de tierra compactada o grava estabilizada y de firme bituminoso en acabado gris o rojo.

En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme.

6.4.5. 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 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

6.4.6. 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.

6.4.7. En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa 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 circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

6.4.8. 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 del 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 características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada 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, etcétera. Se aconsejan igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadam recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En las 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.

## 6.5. Abastecimiento de agua.

6.5.1. Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitantes/día para usos residencial y servicios según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para cada municipio.

6.5.2. 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 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

6.5.3. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situar-

se este último, aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 metros.

6.5.4. En el caso de existir diversas y próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda especialmente en el caso de que el abastecimiento del municipio dependa del mismo acuífero, concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

6.5.5. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

6.5.6. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

6.5.7. La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. En general, no se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

6.5.8. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pidiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje, adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. 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 (MOP0, 1974).

6.5.9. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables rabies la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman con velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg. y como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

6.5.10. El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro 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.

## 6.6. Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración.

6.6.1. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad 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.

6.6.2. 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 filtrado nunca se situaran bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento del mismo.

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

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

6.6.5. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

6.6.6. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándole 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 (MQPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

6.6.7. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm y a 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

6.6.8. 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.

6.6.9. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

6.6.10. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

6.6.11. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá toma depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

6.6.12. 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 tapéis 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.

6.6.13. 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, filtros de arena, etc.).

6.6.14. 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.

6.7. Suministro de energía.

6.7.1. Conexiones.

Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

6.7.2. 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 la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

6.7.3. Las cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y, por extensión, de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la citada Instrucción.

6.7.4. Disposición del tendido de media tensión.

Solo se admite área en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

En urbanizaciones económicas de carácter semirural, aun admitiéndose el tendido aéreo se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

6.7.5. 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.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en 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.



#### 6.7.6. Disposición el tendido de baja tensión.

Solo se admite aérea sobre postes en Suelo No Urbanizable. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En ordenaciones semirrurales, pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, y 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 este sea a su vez aéreo.

En cascos o urbanizaciones existentes, donde la urbanización sea continua y el carácter de la edificación así lo aconseje, se permitirá el grapado a fachadas, prohibiéndose expresamente tanto su colocación sobre palomillas, como los vuelos sobre calzada, debiéndose resolver los cruces mediante arquetas.

#### 6.7.7. 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.

#### 6.8. Iluminación.

##### 6.8.1. Normas de obligado cumplimiento.

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.

6.8.2. Sin perjuicio de estos criterios de carácter general, en el cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calle considerados en este trabajo, estableciéndose algunas recomendaciones particulares.

##### 6.8.3. De los requerimientos luminotécnicos.

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media en la calzada, expresada en candelas/m<sup>2</sup>, para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

6.8.4. En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la luminancia media, bien de la calzada bien del conjunto de la calle.

6.8.5. En el cuadro adjunto, se resumen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

##### 6.8.6. 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 DE CALLE	OBJETIVOS CONDICIONANTES DE DISEÑO	RECOMENDACIONES
Travesía calle tráfico denso	- Seguridad vial	- Reforzamiento iluminación en los cruces. - Iluminación alledaños calzada. - Diferenciación del alumbrado extraurbano si lo hubiere. - Integración en la escala y tipología urbana.
Mayor o principal Casco urbano	- Potenciar actividad - Referenciación entorno	- Reducción dinamismo (limitación uniformidad longitudinal potenciación uniformidad transversal). - Iluminación multidireccional para reconocimiento facial.
Secundaria Casco urbano	- Seguridad - Referenciación entorno	- Reducción dinamismo (potenciación uniformidad transversal).
Principal Urbanización	- Seguridad - Orientación	- Código iluminación claro referenciación itinerarios peatonales - Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la Edificación.
Secundaria Urbanización	- Seguridad - Orientación	- Instalación adecuada a facilitar la orientación.
Principal urbanización económica	- Referenciación entorno - Orientación - Seguridad	- Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la urbanización.
Secundaria urbanización económica	- Orientación - Seguridad	- Alumbrado en puntos estratégicos para facilitar la orientación.
Sendas peatonales y zonas verdes	- Orientación - Seguridad	- Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. - Código iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales. - Iluminación elementos relevantes (fachadas, monumentos, etc.).

## REQUERIMIENTO LUMINOTÉCNICOS

Tipo de calle	ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA (cd/m <sup>2</sup> )		ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA (LUX)		ILUMINANCIA MÍNIMA (LUX)		UNIFORMIDAD		TEMPERATURA DE COLOR (K°)	DESLUMBRAMIENTO			
	Aledaños claros	Aledaños oscuros	Pavimento claro	Pavimento oscuro	Calzada	Acera	Global Calzada (U <sub>0</sub> )	Longitudinal (U <sub>1</sub> )		Aledaños claros	Aledaños oscuros	Aledaños claros	Aledaños oscuros
Travesía calle tráfico denso	2	1	20-10	20-14	—	0,2	0,4	0,5	1.800-3.000	5	6	20	10
Mayor o principal casco urbano	1-1,5	—	10-15	14-21	5	5	0,35-0,4	—	2.000-3.000	La luminaria cumplirá <=1.250 (H<=4,5)			
Secundaria casco urbano	0,6-1	—	6-10	8-14	4	1	0,3-0,4	—	1.800-3.300	L.A <=1.500 (4,5<=H<=6)			
Principal de urbanización	—	0,7-1	7-10	10-14	3	1	0,25-0,30	—	1.800-3.300	<=2.000 (6<=H)			
Secundaria de urbanización	—	0,5-0,8	5-8	7-11	2	0,2	0,15-0,25	—	1.800-3.300	L: Luminancia de la luminaria (cd/m <sup>2</sup> )			
Principal urbanización económica	—	0,5-0,8	5-8	7-11	1	0,2	0,15-0,25	—	—	A: Superficie emisora de luz de la luminaria (m <sup>2</sup> )			
Secundaria urbanización económica	—	0,3-0,7	3-7	4-9	1	0,2	0,10-0,15	—	—	H: Altura de montaje (m)			
Sendas peatonales y zonas verdes	—	0,3-0,7*	3-7*	4-9*	1*	—	—	0,25	1.800-3.300	No podrán colocarse fuentes de luz sin apantallar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 m)			

ESTÁNDARES ORIENTATIVOS (no condicionantes del diseño) \*En este tipo de vía entendemos por calzada el espacio destinado a tráfico peatonal.

## RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES

Tipo de calle	GEOMETRÍA				COMPONENTES			
	Disposición	Altura de montaje (m)	Interdistancia (m)	Sustentación	Luminaria	Lámpara	Tendido	Soporte
Travesía. Calle tráfico denso	- Tresbolillo - Pareada - Multiaxial	6-8	24-32	- Báculo - Columna - Suspendido	- Cerrada - Control deslumbramiento intenso	VSAP	Subterráneo	Acero galvanizado pintado
Mayor o principal casco urbano	- Pareada - Multiaxial	3-6	12-24	- Columna - Suspendido	- Cerrada - Cerrada	VMCC HM VSAP	Subterráneo	Acero galvanizado pintado Hierro fundido
Secundaria casco urbano	- Tresbolillo - Axial - Unilateral	4-6	16-24	- Brazo mural - Suspendida	- Cerrada	VSAP	Subterráneo Grapado a fachadas	Acero galvanizado pintado Hierro fundido
Principal urbanización	- Tresbolillo - Pareada	5-7	20-23	- Columna - Báculo	- Cerrada	VSAP VMCC	Subterráneo	Acero galvanizado pintado
Secundaria urbanización	- Tresbolillo - Unilateral	4-6	16-24	- Columna	- Cerrada	VSAP	Subterráneo	Acero galvanizado pintado
Principal urbanización económica	- Unilateral	6-8	24-35	- Columna - Báculo	- Alcance largo	VSAP VSBP	Aéreo Subterráneo	Acero galvanizado Hormigón armado
Secundaria urbanización económica	- Unilateral	6-8	24-35	- Columna - Báculo	- Alcance largo	VSAP VSBP	Aéreo	Acero galvanizado Hormigón armado
Sendas peatonales y zonas verdes	- Unilateral	3-4	12-16	- Columna	- Cerrada, apantallada con difusor	VMCC VSAP HM	Subterráneo	Acero galvanizado pintado Hierro fundido

6.8.7. 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 cada caso.

6.8.8. 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.

6.8.9. Las columnas o báculos solo 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.

6.8.10. 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.

6.8.11. De los componentes de la instalación.

En el cuadro adjunto se recogen algunas recomendaciones de carácter páticula para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación.

6.8.12. El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en 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.

6.8.13. Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, ciertas o no, en los cruces de calzada. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá admitirse 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.

6.8.14. En urbanizaciones económicas de carácter semirrural, y en general en actuaciones en Suelo No Urbanizable, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá asimismo como soporte de las luminarias.

6.8.15. Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrá hacerse coincidir los mismos postes el tendido de suministro en baja y el de alumbrado, respetando la interdistancia reglamentariamente establecida.

6.8.16. Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. En urbanización económica se podrá prescindir del pintado, pero no así del galvanizado.

6.8.17. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

6.8.18. Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrían admitirse abiertas en urbanización económica semirrural.

6.8.19. 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.

6.8.20. 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 mercurio de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de halogenuros metálicos.

6.8.21. Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en ordenaciones semirurales donde interese minimizar el mantenimiento.

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

#### 6.9. 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.

#### 6.10. Plantaciones (jardinería y arbolado).

6.10.1. 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.

6.10.2. El arbolado se podrá plantar en alcorques contruidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien áreas terrazas continuas.

6.10.3. 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 la plantación.

6.10.4. 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.

6.10.5. El volumen de excavación necesario para realiza la plantación no será menor de 1 m. Si el árbol se planta en un alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.10.6. En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

6.10.7. Esos arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m<sup>3</sup> y la profundidad mínima será de 0,40 m.

6.10.8. Las plantaciones de césped deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Casó de producirse esta última circunstancia se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

## Capítulo 7

### 7. Normas generales de protección

#### 7.1. Alcance y contenido.

7.1.1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medioambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

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

- 1.º Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- 2.º Protección paisajística y de la escena urbana.
- 3.º Protección del patrimonio edificado.

#### 7.1.3. Responsabilidades.

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

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

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

#### 7.2. Protección medio ambiental.

##### 7.2.1. Alcance y contenido.

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

Se refieren a los siguientes extremos:

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

### 7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

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

- a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b) Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc, pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

B/ Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y políticos de actuación de ámbito supramunicipal.

### 7.2.3. Vertidos líquidos (Aguas Residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 “Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas”, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980.

### 7.2.4. Vertidos gaseosos.

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

### 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

### 7.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del M.º de Comercio y Turismo de 25.9.79.
- Sanitaria. Orden del M.º de Sanidad y S.S. de 24.10.79.
- Educativa. Orden del M.º de Educación y Ciencia de 13.11.1984.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

### 7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

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

- Espectáculos públicos y actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de marzo 1962.



### 7.3. Protección paisajística y de la escena urbana.

#### 7.3.1. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar 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 sería inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la “fachada” de este.

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

#### 7.3.2. Hallazgos de interés.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1.º 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.

2.º 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 asesoramiento pertinentes

3.º 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.

4.º Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pacería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

#### 7.3.3. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística 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 de acceso, cañadas, veredas, etc.
- Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

#### 7.3.4. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Solo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original de casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables conservarán los pavimentos (adoquinados, enmostrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

#### 7.3.5. Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- Visualizaciones del casco desde el entorno.
- 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 del propio casco.

Marcadas las visualizaciones protegibles 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.

#### 7.3.6. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso etc.), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

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

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquel y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

#### 7.3.7. Arbolado y vegetación.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aun cuando su implantación no esté prevista acorto plazo, al menos de acuerdo con lo señalado en el plano de “Ordenación de espacios libres”.

El arbolado existente, en espacios públicos o privado, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones la, previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hoja caduca al Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitir la en invierno. Es aconsejable, asimismo, la plantación en torno a las fachadas al sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación.

No obstante, se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en ese sentido (grama en lugar de césped).

#### 7.3.8. Cerramientos de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético, y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándola igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### 7.3.9. Supresión de barreras físicas.

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en. Bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Se tenderá a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

#### 7.3.10. Mobiliario urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc., u or-

nato: estatuas, fuentes, parterres, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

#### 7.3.11. Anuncios.

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado minado en las “Condiciones Generales de Volumen” y las particulares “Estéticas y Compositivas”.

Se prohíbe expresamente:

- a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
- b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros vallas y cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o restructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra,

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

#### 7.3.12. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### 7.3.13. Tendidos y elementos de infraestructura 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.

#### 7.3.14. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o so-

lares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

#### 7.3.15. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y Compositivas” en cada caso.

#### 7.4. Protección del patrimonio edificado.

##### 7.4.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

##### 7.4.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos,...). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje. Esta operación deberá realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

## Capítulo 8

### 8. Normas generales de protección

#### 8.1. Ámbito de aplicación y categorías.

##### 8.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

##### 8.1.2. Categorías.

El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías:

- 1.º Suelo no urbanizable común.
- 2.º Suelo no urbanizable especialmente protegido.

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

##### 8.1.3. Suelo no urbanizable común.

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellas áreas en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección. En los terrenos que forman parte de esta categoría son de aplicación, pues todas las normas contenidas en este capítulo excepto las normas de especial protección establecidas en 8.8.

#### 8.1.4. Suelo no urbanizable especialmente protegido.

El suelo no urbanizable especialmente protegido es aquel constituido por áreas de destacados valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, que deben de ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar esos valores.

En estos terrenos se aplican las medidas de especial protección definidas en 8.8, así como el resto de la normativa de este capítulo en todo lo que no entre en contradicción con lo establecido en 8.8.

#### 8.1.5. Infraestructuras y sistemas generales.

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

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 8.5.3 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter este al trámite previsto en el Artículo 10 del Decreto 69/1983 de la Comunidad de Madrid.

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

### 8.2. Régimen general del suelo no urbanizable.

#### 8.2.1. Criterios de utilización.

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

#### 8.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del suelo no urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que les imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el suelo no urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en 8.8 se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

#### 8.2.3. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e Instalaciones permitidas que se regulan en 8.5 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del suelo no urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

#### 8.2.4. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 3 de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en 8.4 y 8.5.



No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

#### 8.2.5. Normas concurrentes.

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

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

#### 8.2.6. Ámbito Ley Especial para Actuaciones Ilegales.

En los ámbitos relacionados en el Anexo a la Ley Especial 9/1985 de la Comunidad de Madrid para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales serán de aplicación las determinaciones de la misma. Estos ámbitos están señalados en el plano de clasificación del suelo.

Durante el plazo de vigencia de la Ley y sus eventuales prórrogas, no podrá ser autorizada en estos ámbitos la realización de ninguna actuación de las sujetas a previa obtención de licencia municipal hasta tanto no se regularicen conforme al planeamiento, y de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 9.1 de la Ley 9/1985, las actuaciones llevadas a cabo anteriormente.

Quedan exencionadas de la norma del párrafo anterior la ejecución tanto de instalaciones de utilidad pública o interés social como de actuaciones tendentes a restaurar la situación física de los terrenos a su estado anterior a la modificación producida como consecuencia de las actuaciones urbanísticas ilegales.

En el plazo a que se refiere el párrafo segundo, todas las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto del presente apartado que fueran en su día autorizadas por licencia, o que se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la posibilidad de adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, quedan expresamente calificadas fuera de ordenación, y se considerarán susceptibles de demolición a los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo. Esta norma no será de aplicación a las instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

### 8.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.

#### 8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

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

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

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 de este instrumento.

#### 8.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atenderán a lo previsto en el capítulo 3 de esta Normativa.

### 8.4. Parcelaciones rústicas.

#### 8.4.1. Concepto de Parcelación.

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 de si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

#### 8.4.2. Carácter Rústico.

En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II Capítulo I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 8.7.

Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 14 de la citada Ley 4/1984, será nula de pleno derecho.

#### 8.4.3. Licencia municipal y Autorización urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el artículo 14 de la Ley 4/1984.

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

#### 8.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

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

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística 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, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, 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 la 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.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Ordenación del Territorio, o la de Agricultura y Ganadería podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 16/1984 de la Comunidad de Madrid.

#### 8.4.5. Unidad mínima de cultivo parcela mínima.

No será autorizada una parcelación rústica si cada una de las parcelas resultantes de la misma no cumple el requisito de ser de mayor superficie que la de la unidad mínima de cultivo regulada por la legislación agraria o, en su caso, que la de las parcelas mínimas de extensión superior a aquella que, para el suelo no urbanizable especialmente protegido, se regulan en 8.8.

En la fecha de aprobación de estas Normas la unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid está establecida por el Decreto 16/1984, de 2 de Febrero, de la Consejería de Agricultura y Ganadería, en 3 Has. para secano y 0,75 Has. para regadío.

En virtud del párrafo E de la norma 1.1 esta Normativa establece que, excepcionalmente, se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, o de las parcelas mínimas fijadas en 3.9 cuando se dé una de las siguientes circunstancias.

- A. Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o sistema general.
- B. Cuando se pretenda construir en la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social, en cuyo caso tanto la parcela como la instalación deberán cumplir las condiciones mínimas que se regulan en la norma 8.5.6. En este caso deberá procederse conjuntamente a la tramitación de las solicitudes de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate. La autorización concedida caducará si transcurrido el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización de la parcelación, no se hubiere iniciado la construcción de la instalación.
- C. Cuando sea para unirla a otra, u otras colindantes, que de esta forma completen o amplíen la superficie de la unidad mínima de cultivo, siempre que la superficie de la finca matriz segregada no pase a ser inferior a la unidad mínima de cultivo. En este caso la autorización para la segregación estará sometida a la condición de inscribir simultáneamente en el Registro la agregación de la parcela segregada a las colindantes.

#### 8.4.6. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del artículo 15 de la Ley 4/1984 o de las determinaciones de esta Normativa.

#### 8.4.7. Licencias y autorizaciones anteriores.

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

#### 8.4.8. Protección del dominio público.

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

#### 8.4.9. Expropiaciones.

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

#### 8.5. Construcciones e instalaciones.

##### 8.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

Obras permitidas:

En el suelo no urbanizable común, y en el especialmente protegido donde las condiciones establecidas en 8.8 lo permitan, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- A. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones de la norma 8.5.2.
- B. Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones de la norma 8.5.3.

Obras prohibidas:

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectas a los usos que en 8.2.2 se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

Edificaciones existentes:

Las actuaciones permitidas en edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo si regularán por lo dispuesto en la norma 8.5.4.

Licencia y autorización previa.

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el suelo, no urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, siguiendo el trámite indicado en la norma 8.5.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

Otras autorizaciones administrativas:

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también el carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se derivan de la ausencia de una, otra o ambas.

Planes Especiales:

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Ordenación del Territorio podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración de actividades que requieran de una ordenación previa.

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 en los términos previstos en la norma 8.4.8.

#### 8.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.

Instalaciones de explotaciones agrarias:

- A. Las edificaciones e instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustada a la normativa agraria. En el suelo especialmente protegido se estará a las limitaciones que se regulen en el 8.8.

En el caso de que en la finca existan otras limitaciones habrá que justificar que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

- B. Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el punto 8.7 de esta Normativa.

- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en 8.8.

- En cualquier caso, la superficie construida máxima será de 150 metros cuadrados, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor; justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo.

#### Licencia municipal y autorización urbanística previa:

Las obras, instalaciones y viviendas citadas B/ están sujetas a licencia podrá otorgarse previa autorización de la comisión de Urbanismo y Medio Ambiente trámite que determina el artículo 4/1984.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 8.5.5 siguiente.

#### Unidad mínima de cultivo parcela mínima:

Las construcciones a que se refieren los párrafos A/ y B/ anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquella que, para el suelo no urbanizable especialmente protegido se establecen en 8.8.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación. Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

#### Condiciones de uso y edificación:

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en las normas 8.5.6 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa.

En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 8.8.

#### Normativa e Instrucciones específicas:

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Ordenación del Territorio Medio Ambiente y Vivienda.

#### 8.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

##### Licencia y autorización urbanística previa:

Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda según determina el artículo 7.11 del Decreto 69/1983 en relación con el artículo 86 de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 8.5.5.

##### Utilidad pública e interés social:

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o 3e la declaración en este sentido de los Órganos Administrativos competentes.
- Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo el Consejero de Ordenación del Territorio quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.



#### Tipos:

Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

- Infraestructuras y sistemas generales:
  - A. Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales o supramunicipales que, parcial o totalmente, deban implantarse en el suelo no urbanizable. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.
- Instalaciones asociadas al medio rural:
  - B. Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, granjas-escuela, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de este, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.
- Instalaciones incompatibles con el medio urbano:
  - C. Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el suelo no urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo, las actividades consideradas incompatibles.

#### 8.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

##### Situaciones:

En el Inventario de Instalaciones en Suelo no Urbanizable que forma parte de estas Normas subsidiarias de Planeamiento, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable en la fecha de su aprobación. Dichas instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

- Edificaciones ajustadas a planeamiento (salvo las del Catálogo de Protección).
  - A. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa, y en particular, en cuanto a los usos en las establecidas en la norma 8.5.2 o en la 8.5.3. Según el tipo de instalación de que se trate, y en cuanto a la edificación a las fijadas en la norma 8.5.6 y siguientes.  
En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse por el procedimiento descrito en la norma 8.5.5, en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.  
No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:
    - la seguridad de las personas y bienes,
    - la salubridad, ornato y conservación del inmueble,
    - la corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio,
    - y la integridad del dominio público,
 tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.
- Edificaciones del Catálogo de Protección.
  - B. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes a Proteger. Las actuaciones sobre estos elementos se regularán directamente por las determinaciones del capítulo 7: Normas generales de protección de las presentes Normas Urbanísticas, no afectando las condiciones del presente capítulo sino en lo referente al trámite de autorización urbanística ya la aplicación del último párrafo del apartado A anterior.

En cualquier edificación catalogada, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse ajustándose a lo especificado en el citado capítulo 7 de esta Normativa. Solo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

El trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la norma 8.5.5 para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

— Edificaciones fuera de ordenación (salvo industrias).

- C. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado D de esta norma.

En estos supuestos solo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del artículo 60.3 de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo no Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que, en las fichas correspondientes del Inventario anejo, se consideren expresamente susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones, no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

En el caso en que la ficha correspondiente del Inventario declare expresamente la actividad incompatible con el medio en que se ubica, deberán reverse las medidas para que se produzca el cese de la actividad en el plazo fijado en la misma.

— Industrias fuera de ordenación.

- D. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación. En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado C anterior para las instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación del artículo 61 de la Ley del Suelo, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con el medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación de la norma 8.5.6.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en la correspondiente ficha del inventario anejo, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval) las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado C.

Licencia y autorización previa:

Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización previa del Órgano urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento descrito en la norma 8.5.5.

Interés social:

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

Ámbito Ley Especial 9/1985:

En los ámbitos relacionados en el Anexo a la Ley Especial 9/1985 para el tratamiento de actuaciones urbanísticas ilegales será de aplicación la norma 8.2.6.

8.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

Tramitación de la autorización:

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de esta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

Documentación de la solicitud de autorización:

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

A. Con carácter general.

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística así como de 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 aporte 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 necesarios 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, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
  4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica se acompañará también este como documentación complementaria.

**B. Con carácter particular:**

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8.7.
4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Ganadería o la de Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a 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 concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

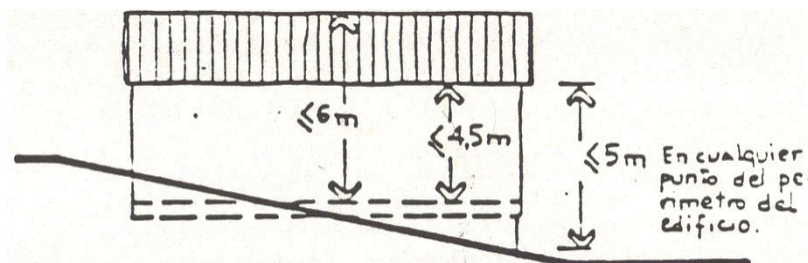
**8.5.6. Condiciones comunes de la edificación.**

**Altura:**

- A. La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera con el edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros.



Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

**Ubicación en el terreno y retranqueos:**

- B. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minimización del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

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 lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se atenderán a las condiciones que se establecen en la norma 8.8.10. Para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo de la norma 8.5.1.

Ocupación de la parcela:

- C. Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el diez por ciento de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro treinta por ciento de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

Cubiertas:

- D. La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Cerramientos de fincas:

- E. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos o puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

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

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

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la norma 8.5.1.

Excepciones:

El órgano de la Comunidad de Madrid competente para la autorización de la instalación, excepcionalmente y previa justificación podrá eximir del cumplimiento de los límites anteriores para los supuestos siguientes:

- A. Respecto a exceso de altura, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma, como podría ser el caso de un silo, siendo este motivo suficiente para poder exigir que el promotor realice un Estudio de Impacto Ambiental en los términos que se determinan en la norma 8.6., a la vista del cual el citado Órgano decidirá.
- B. Respecto a los menores retranqueos, cuando se justifiquen condiciones de la finca y la instalación que lo aconsejen. Para adosarse al lindero ha de contarse con el permiso del propietario colindante.
- C. Respecto al exceso de ocupación sobre la señalada, cuando se justifique su necesidad para el conveniente funcionamiento de la instalación.
- D. Respecto a las soluciones de cubiertas, cuando se requiera por las características peculiares de la instalación, en cuyo caso se justificará especialmente la adecuación al entorno de la solución adoptada.
- E. Respecto al cerramiento, cuando se requiera por condiciones de la instalación, medidas de seguridad, protección, etc.



#### 8.5.7. Condiciones higiénicas, de saneamiento y servicios:

##### Saneamiento 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 residuo que se produzca y suministro de energía; así corolas soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Ordenación del Territorio solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos 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.

##### Construcciones existentes:

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

##### Normativa aplicable:

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en las normas 7.2.2 a 7.2.4.

#### 8.5.8. Condiciones estéticas.

##### Condiciones estéticas generales:

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

##### Arbolado:

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

##### Condiciones específicas:

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

##### Carteles de publicidad:

Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 metros de altura y 5 metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el suelo no urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en 8.8 para este tipo de carteles.

#### 8.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.

##### 8.6.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del

medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

#### 8.6.2. 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;
- La degradación física del entorno, el almacenaje o estacionamiento inadecuados, movimientos de tierras, transformación de la vegetación, etc;
- El tránsito de vehículos;
- La emisión al medio, ambiente de cualquier tipo de residuos;
- El uso impropio del medio físico.

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

#### 8.6.3. Método.

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

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que pueda afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo 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. Enfrentamiento 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 detectan.
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 Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

#### 8.6.4. Resolución.

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 ser motivado. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

#### 8.7. Concepto de núcleo de población y definición del riesgo de su formación.

##### 8.7.1. Núcleo de población.

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

##### 8.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población (y definen por tanto el riesgo de formación) son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite de un núcleo urbano entendiendo por tal el límite del que lo urbano o urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
2. 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 pre-

tensión 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:

- A. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona;
- B. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando terreno; se presumirá en particular que ocurre cuando se abran caminos o se los existentes con una anchura de rodadura superior a tres metros los caminos y vías justificados de Explotación Agraria debidamente por la Consejería de Agricultura y los accesos únicos a las agrarias y de interés social debidamente autorizadas;
- C. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otras autorizaciones en aplicación de esta Normativa;
- D. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en áreas en que no está prevista la concentración de actividades en estas Normas.

8.8. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido.

8.8.1. Concepto, tipos y ámbito.

Concepto y normativa aplicable:

Al suelo no urbanizable especialmente protegido, definido en la norma 8.1.4., le es de aplicación en normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Tipos:

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los siguientes:

- Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico.
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal.
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola.
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por su afección de cauces y embalses.

Las categorías de suelo que se incluyen en los apartados 8.8.4.y 8.8.8, no se consideran a los efectos de estas Normas Subsidiarias de Pelayos de la Presa.

Ámbito:

El ámbito que abarca, cada tipo de suelo no urbanizable de especial protección es el definido en el plano de clasificación del suelo, con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en la norma 8.8.O.

Degeneración de condiciones:

Si un medio natural o provocado causara degeneración de las condiciones que han sustentado la adscripción de un terreno a cualquier tipo o tipos dentro de la categoría de especial protección, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la cualificación del terreno sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

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

Afecciones por normativa concurrente:

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

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en la norma 8.8.10 y en la 8.5.1.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición B-4 de la norma 8.5.5 en relación con la norma 8.5.1.

### 8.8.3. Superposición de protecciones.

#### Protecciones superpuestas:

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

### 8.8.4. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés ecológico.

#### Proyección por interés ecológico:

Se refiere a la protección del medio físico en su conjunto incluyendo fauna, flora y gea, por los especiales valores de los ecosistemas o del interés en cuanto a su localización, función o composición de especies. Supone el grado máximo de protección y en su ámbito se cumplirán las siguientes condiciones:

#### — Construcciones:

- A. Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente en estas zonas, excepto las propias de la investigación científica y enseñanza de los ecosistemas. En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

#### — Viario:

- B. Se prohíbe la apertura de vías rodadas aunque sean para uso rural o forestal, excepto las que puedan ser necesarias para la investigación científica y la enseñanza.

#### — Movimientos de tierras:

- C. Se prohíbe los movimientos de tierras, así como las obras de excavación para obtención de áridos o tierras, que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

#### — Vertidos:

- D. Se prohíbe cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de estación depuradora con un grado mínimo secundario.

#### — Talas:

- E. Se prohíbe expresamente la tala de especies vegetales características de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o sean curiosidad natural. Se exceptúan, los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.  
La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

#### — Sotobosque:

- F. Se prohíbe la modificación del sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales o estancias dentro de un programa de utilización científica, recreativa o educativa de la zona.

#### — Animales:

- G. Se protegerán las comunidades de especies animales no domésticas que habiten en la zona.

#### — Carteles:

- H. Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

#### — Cerramientos:

- I. Los cerramientos y vallados se realizarán con los materiales tradicionales en la zona, tendrá una altura total inferior a un metro y veinte centímetros, y se realizarán de tal forma que no afecten sustancialmente a las comunidades animales del ecosistema, ejecutándose de forma tal que, en Complemento de lo señalado en 8.5.6.E., permitan cada quinientos metros el paso de los animales.

8.8.5. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés paisajístico.

Protección por interés paisajístico:

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

— Construcciones:

A. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el suelo no urbanizable común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que estas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del suelo urbano.

Esas construcciones solo se podrán realizar en emplazamientos y 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.

— Movimientos de tierras:

B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para una correcta incorporación al paisaje.

— Vertidos:

C. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

— Carteles:

D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

— Cerramientos:

E. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro veinte centímetros adecuándose a lo establecido en el apartado E de la norma 8.5.6.

8.8.6. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés forestal.

Protección por interés forestal:

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

— Construcciones:

A. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo caso debe estar adscrita a una explotación forestal de 30 o más hectáreas, considerándose esta superficie como parcela mínima forestal a los efectos previstos en 8.4.6 y 8.5.2. Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos o no sea posible instalarlas en el suelo no urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.

— Caminos:

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



— Talas:

- C. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Ganadería, siendo un acto sujeto a licencia tal como establece el Artículo 16 de la Ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación, debiendo cubrir una superficie igual o mayor a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la Consejería de Agricultura y Ganadería.

8.8.7. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola.

Protección por interés agrícola:

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

— Usos:

- A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los usos:
- Pecuario, salvo complementarios de la explotación agrícola.
  - Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hídricos.
  - Comercial, salvo la venta directa de productos perecederos de las propias fincas.
  - Hotelero.
  - Almacenes no agrícolas.

— Construcciones:

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

— Caminos:

- C. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

— Movimientos de tierras:

- D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan a disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación.

8.8.8. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés ganadero.

Protección por interés ganadero:

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que, por sus características y ubicación merecen ser destinados de manera preferente a la explotación ganadera extensiva, compatibilizándose o no con actividades agrícolas o forestales, pero impidiendo la intro-

ducción de usos no adecuados que dificulten o impidan su vocación ganadera. Regirán las siguientes condiciones:

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

8.8.9. Suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, lagunas y embalses.

Protección por afección de cauces, lagunas y embalses:

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en el plano de clasificación del suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once metros en cauces de corrientes naturales discontinuas.
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

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

- Construcciones:
  - A. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el suelo no urbanizable común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.  
Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones según la norma 8.5.4., deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario

de Instalaciones en suelo no urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos lindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

— Vertidos:

- B. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realizan mediante emisario y provenientes de una depuración en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

— Depósito de residuos:

- C. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir un peligro en el sentido descrito en B.

— Escorrentía y cauces:

- D. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

— Cerramientos:

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

— Limitación de usos en cuencas de abastecimiento:

- F. Para los ámbitos delimitados que pertenecen a subcuencas de embalses, zonas interembalses o cauces que vierten a los mismos, se prohíben:
- Los usos vinculados a la ganadería extensiva de vacuno no estabulado, así como cualquier otro tipo de ganado que por su intensidad de explotación pueda producir residuos que por escorrentía o infiltración en el terreno, convierta el uso en una fuente difusa de contaminación. A los efectos de estas normas, se considera contaminación, la acción y el efecto descritos en el apartado B.
  - Los usos agrícolas que para su desarrollo requieran la utilización de pesticidas o elementos de abonado no biodegradables o en cuantía tal que conviertan tal uso en una fuente difusa de contaminación. En el Inventario de instalaciones en Suelo No Urbanizable que forma parte de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable en la fecha de su Aprobación. Dichas instalaciones quedarán afectas a distintos tipos de posibles actuaciones derivadas de su estado actual y localización territorial.

8.9. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

1. En el Inventario de instalaciones en Suelo No Urbanizable que forma parte de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable en la fecha de su Aprobación. Dichas instalaciones quedarán afectas a distintos tipos de posibles actuaciones derivadas de su estado actual y localización territorial.

2. Con carácter general se valoran como edificaciones susceptible de consolidación (incluyendo tolerancia de obras de rehabilitación y reforma, sin incremento del volumen edificado) aquella que bien por las características de su construcción (adaptada o típica del medio en que se ubican) o bien por su localización en puntos estratégicos del municipio que se estiman como hitos del servicio potencial a este, o por su valor histórico, social o arquitectónico así se han indicado en cada una de las fichas individualizadas.

3. Igualmente se especifica pormenorizadamente cuales de estas edificaciones existentes son susceptibles de ampliación su cuantificación y las condiciones complementarias que estas obran llevarían aparejadas en cada caso, condiciones estéticas y de composición y usos tolerables y compatibles en tales ampliaciones.

4. En todos los casos de obras de reforma, rehabilitación y ampliación de estas instalaciones se exigirán las medidas necesarias para garantizar:

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

5. Cualquiera que sea el tipo de obro que se reseñe en la presente Normativa dentro del suelo no Urbanizable, su tramitación será la establecida con carácter general en el art. 15 de la Ley 4/84 de 10 de Febrero de 1984 sobre medidas de disciplina Urbanística, para las edificaciones en suelo No Urbanizable, exige la autorización previa de la licencia municipal, por la Consejería de Ordenación del Territorio, medio Ambiente y Vivienda.

#### 8.10. Plan Especial del Pantano de San Juan-Zona de la Presa.

En la Memoria de estas Normas Subsidiarias se incluye un Anexo donde se recoge la información existente sobre los usos y ocupaciones temporales de esparcimiento en la zona de la Presa de San Juan y áreas colindantes correspondientes al monte público La Enfermería y Cerro San Esteban. Asimismo, se justifica en ese Anexo la necesidad de desarrollo de un Plan Especial de Ordenación de los usos recreativos, de esparcimiento y acampada en torno al Pantano de San Juan, y de protección paisajística y forestal de los cerros y pinares próximos.

- **Ámbito:** Será el delimitado en el Plano 1. Sus límites podrán ajustarse, justificando las variaciones propuestas. En el Anexo de la Memoria, se señala la conveniencia de que el Plan Especial se desarrolle conjuntamente sobre los terrenos de San Martín de Valdeiglesias y Pelayos de la Presa, señalándole el posible ámbito global.
- **Objeto:** Entre otros, el Plan Especial tendrá los siguientes objetivos:
  - Mejorar los accesos al Pantano desde Madrid, en transporte público (paradas de autobuses) y privado (áreas de estacionamiento).
  - Mejorar el camino de enlace del casco de Pelayos con el Pantano, creando un paseo y potenciando su uso peatonal.
  - Establecer y acondicionar las playas y embarcaderos el Pantano de San Juan.
  - Ordenar los usos hoteleros (Chiringuitos) y recreativos o deportivos que puedan y deban establecerse en la zona de policía del Pantano, no pareciendo recomendable el mantenimiento de algunas de las instalaciones existentes, dada su precariedad y el deterioro medio-ambiental que significan.
  - Dotar a las instalaciones que se proyectan de las infraestructuras mínimas necesarias, existiendo la posibilidad de conexión con las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento de Pelayos de la Presa. El Plan Especial proyectará además de las infraestructuras citadas las de alumbrado público y suministro de energía eléctrica, y la red de caminos y paseos arbolados. Asimismo, hará hincapié en las plantaciones o repoblaciones necesarias al borde del Pantano y en las zonas de transición colindantes con el Monasterio y la Urbanización Sampelayo.
  - Reservar como “parque forestal” el monte público “La Enfermería” y pinares colindantes, creando un Parque natural y protegiendo paisajísticamente el Cerro de San Esteban y otros cerros existentes. Se detallarán las medidas necesarias para la regeneración del medio físico, y su preservación y buen uso (prohibición del acceso de vehículos, prohibición de vertidos vallados, talas no autorizadas..., clausura del camping existente, trasladándolo a otras zonas, establecimiento de elementos para el disfrute del paisaje y el esparcimiento natural como miradores y puntos de observación etc.).

- Establecer en áreas despobladas de arbolado, zonas de merienda con parrillas mesas y bancos y fuentes delimitando las zonas de tolerancia y prohibición de fuegos.
- Dotar de las instalaciones recreativas que sean necesarias utilizando posiblemente para ello la cantera abandonada y potenciando el uso del Parque deportivo municipal “La Enfermería”.
- Proyectar la instalación de las zonas de acampada en las áreas más adecuadas, evitando posibles peligros de incendios forestales e impactos ambientales como los que produce el actual camping municipal semiprivatizado. Dada la gran demanda existente sobre todo en el período estival, parece necesario establecer una nueva localización para el camping municipal posiblemente de tercera categoría. Su localización podrá ser en las proximidades del pueblo, junto al parque deportivo municipal de Pelayos de la Presa o bien en una zona más próxima al Pantano.  
Parece conveniente también reservar suelo para otro posible camping privado de 2.ª categoría, y con menor número de plazas en la zona entre Sampelayo y la Presa.
- Promover el uso como colonia de vacaciones del Poblado de San Juan, posibilitando las actividades recreativas y culturales.
- Potenciar, en definitiva, el itinerario entre el Casco Urbano y Parque deportivo de Pelayos, el Monasterio, el Poblado-La Presa y el Pantano, apoyándose en el antiguo Paso de ganados y en la plataforma abandonada del FEVE, como paseos de enlace de las distintas instalaciones que pudieran proyectarse. Y todo ello con la debida salvaguarda del medio ambiente natural y la protección del paisaje; en particular, en el entorno inmediato al Monasterio, donde cualquier instalación requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura.

— Clasificación régimen del Suelo:

En el Plano 1 se han determinado dos grandes áreas o categorías de Suelo No Urbanizable en el ámbito del Plan Especial:

- De Especial Protección por su interés paisajístico y forestal: su régimen es el dispuesto en los artículos 3.35 y 3.36 de estas Normas.  
El Plan Especial podrá determinar en esta área algún posible enclave de tolerancia de usos e instalaciones recreativas o de esparcimiento si se justifica su mayor idoneidad en relación a otras áreas determinadas para ello, regulándose dichos enclaves por el régimen general.
- De preferente localización del Equipamiento Recreativo: su régimen será el del Suelo No Urbanizable Común, con la salvedad de que las instalaciones, usos y edificaciones autorizables serán exclusivamente las que no entren en contradicción con los objetivos del Plan Especial, y se atengan a lo dispuesto en él, una vez aprobado.

- Régimen Transitorio: En tanto no se apruebe el Plan Especial solo podrán autorizarse en su ámbito las instalaciones de utilidad pública o interés social que no contradigan los objetivos arriba expresados, y siempre de acuerdo a los trámites previstos en la Ley del Suelo y en la ley sobre Medidas de disciplina Urbanística y a lo dispuesto en estas Normas.

Propuesta de zonificación (uso y edificación).

Los usos permitidos en la zona, serán los siguientes:

- Deportivo: en instalaciones abiertas, permitiéndose solo la construcción de edificios destinados a servicios y vestuarios.  
Se prohíben las instalaciones que requieran grandes movimientos de tierras y talas de árboles.
- Servicios e infraestructuras: los derivados de las instalaciones que se proyecten en el Plan Especial.
- Recreativo turístico: aquellos que sean combatibles con el medio físico o que sea aconsejable su instalación en los alrededores del Pantano.
- Otros usos: se prohíben todos los demás salvo que sean de utilidad pública o interés social o estén justificados dentro de la ordenación general.



Las condiciones de edificación serán entre otras las siguientes:

- Altura de la edificación: una planta, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta. Se podrá construir una planta de semisótano con fachada hacia el Pantano en el caso de que la pendiente del terreno así lo posibilitara.
- En todo caso la altura desde el alero a la rasante del terreno más alta no superará los 4 5 metros salvo para las edificaciones singulares o que estén ya construidas y deban recogerse en la ordenación.
- Ocupación y edificabilidad máximas: el Plan Especial determinará la ocupación y edificabilidad máximas de cada enclave donde se proyecte alguna instalación.
- Tipologías edificatorias y condiciones estéticas: se recomienda la edificación singular, con cubierta de teja inclinada utilizan o los materiales tradicionales del lugar (piedra, madera, ladrillo tejar,...) a determinar en el Plan Especial.

## Capítulo 9

### 9. Normas particulares para el suelo urbano

#### 9.1. Ámbito de aplicación.

9.1.1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, asimismo, la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

9.1.2. Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Estos parámetros se definen en las fichas del apartado 9.4.

#### 9.2. Condiciones para su desarrollo.

9.2.1. En aplicación de lo establecido por estas NSM, el suelo urbano se desarrollará en la forma siguiente:

##### A. Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación.

Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3 con las obligaciones fijadas para cada una en las fichas incluidas en 9.5.

##### B. Actuaciones aisladas.

Aquellas parcelas descritas con esta denominación en los planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.5-A, con las obligaciones fijadas para cada una en 9.6.

##### C. Actuaciones directas.

Los epígrafes A o D.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el artículo 9.4.

9.2.2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes NSM, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el artículo 3.2 y con las finalidades siguientes:

##### A. Plan Especial, redactado con algunos de los objetivos siguientes:

A-1. Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A-2. Desarrollo de Sistemas, Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.

A-3. Protección y Conservación, Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

- B. Estudios de Detalle, redactados con los objetivos:
  - B-1. Reajustar alineaciones insuficientemente definidas.
  - B-2. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.
- C. Proyecto de Urbanización, para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.
- D. Proyecto de Obra Ordinaria, para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.
- E. Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación. Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en el apartado 3.3, epígrafes 3,4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2, epígrafes 7,8 y 9, así como 9.5.
- F. Proyecto de Parcelación, para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Proyecto de Edificación para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificios e instalaciones.
- G. Proyecto de Edificación para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificios e instalaciones.

9.2.3. Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela dé frente.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las N.G.U. del capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

9.2.4. La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación solo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 3.3.9 de estas normas.

### 9.3. Obligaciones de los propietarios.

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

#### 9.3.1. Terrenos incluidos en unidades de actuación.

La delimitación de estas unidades de actuación, definida en los planos de ordenación y en el apartado 9.5, se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación que le corresponda, definido en el artículo 9.5. Llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, reparcelación o expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación en las unidades de actuación aun cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

#### 9.3.2. Terrenos no incluidos en unidades de actuación.

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

### 9.4. Zonas de ordenanza.

9.4.1. De acuerdo con lo señalado en 9.2.1, las condiciones pormenorizadas de la edificación y usos del suelo de los terrenos clasificados como urbanos, son las que se describen en las fichas siguientes:

# ORDENANZA RESIDENCIAL DE CASCO R.C.

**ZONA** Manzanas cerradas o compactas del Casco Antiguo, de trazado irregular generalmente, y manzanas de nueva edificación

## Condición de Ordenación

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> superficie mínima: 100 m <sup>2</sup> (*) frente / fondo mínimo: 4,5 m / 12 m (*) Serán edificables las parcelas de dimensiones menores existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las parcelas menores de 200 m <sup>2</sup> , salvo para constituir parcelas mayores de 100 m <sup>2</sup> , por agrupación con otras.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación cerrada, entre medianeras, aislada o adosada
	<b>RETRANQUEOS: De la Alineación</b> No se permiten <b>De los Linderos</b> No se permiten (salvo por servidumbres)
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 100 – 0,1 x Superficie de la parcela. En plantas superiores a la baja el fondo máx. edificable será de 12 m.
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:</b> La resultante.
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6.5 m / 2 plantas (baja + 1) en calles de anchura menor de 6.5 m. permitiéndose la 3.ª planta retranqueada 3 m. mínimo desde la alineación. En el resto de calles, 9 m. / 3 plantas (baja + 2). La altura mínima de la planta baja será de 3.5 m.

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Vivienda en categoría Unifamiliar y Multifamiliar.
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 6, 8 y 9 únicamente en planta baja. 10 y 11 en planta baja o en edificio exclusivo. 5 y 7 en semisótano.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes, salvo los preexistentes no molestos.

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	<b>Fachada y vallados:</b> Se utilizarán materiales de la zona. Preferentemente la piedra y los ladrillos terrosos y mates, los revocos lisos y en blanco. Se prohíben los ladrillos pintón o bicolor, el blanco y el amarillo, el bloque de cemento, el pintado de llagueados, y los materiales disonantes.
	<b>Vuelos:</b> Se prohíben los cuerpos volados, permitiéndose los balcones con vuelo máximo de 0.30 m. longitud máxima 1.20 m.
	<b>Cubiertas:</b> Serán de teja en su color natural, e inclinadas 15º mínimo. El vuelo máximo de los aleros será de 0.30 m. Se prohíbe el fibrocemento en su color natural y las chapas de aluminio visto.
	<b>Carpinterías:</b> De madera pintada o barnizada o hierro o aluminio anodizado. <b>Medianeras vistas:</b> Se pintarán o tratarán con materiales de fachada.

# ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – R.M.

**ZONA** Bloques abiertos de vivienda multifamiliar ya construidas

## Condición de Ordenación

DE PARCELACIÓN	PARCELA EDIFICABLE: <b>superficie mínima:</b> 200 m2 <b>frente / fondo mínimo:</b>
	PARCELA INDIVISIBLE:

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación abierta
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación De los Linderos
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> La existente
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m²/m²:</b>
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 9 m/3 plantas

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Vivienda multifamiliar
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 6, 8 y 9 en Planta baja. 10 y 11 en Planta baja. 7 en Planta baja y semisótano.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b>

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	Se mantiene la ordenación actual, aunque en caso de reformas, se seguirán en lo posible, las condiciones establecidas en la Ordenanza Residencial de Casco.
----------------------------	---

# ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 1º RU 1º

**ZONA** Enclaves en el Casco antiguo y su borde y Colonias preexistentes con edificación alineada, adosada o en hilera.

## Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> <b>superficie mínima:</b> 100 m2. (*) <b>frente / fondo mínimo:</b> 4,5 m./12 m (*) (*) Serán edificables las parcelas de dimensiones menores existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las menores de 200 m2 salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 100 m2 por agrupación con otras.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación alineada, adosada, en hilera o agrupada.
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación No se permite. De los Linderos Laterales no se permiten, posteriores mínimo 3 m.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 75 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m²/m²:</b> 1,5 m2/m2
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6,5 m/1 plantas (baja + 1)

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Vivienda unifamiliar
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 10 y 11 en planta baja o en edificio exclusivo. 6, 8 y 9 únicamente en planta baja. 5 y 7 en semisótano.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	<b>EN COLONIAS PREEXISTENTES:</b> Serán las del conjunto, salvo renovación conjunta de fachadas y/o cubiertas en base a una ordenanza particular.
	<b>EN NUEVOS ENCLAVES:</b> Las condiciones estéticas y de composición serán similares a las de la Ordenanza Residencial de Casco (R.C.).



# ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2º RU 2º

**ZONA** Enclaves y pequeños ensanches en torno al Casco antiguo, junto a colonias preexistentes, con edificación alineada, adosada o pareada.

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> <b>superficie mínima:</b> 200 m2 (*) <b>frente / fondo mínimo:</b> 6 m/18 (*) (*) Serán edificables las parcelas de dimensiones menores existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las menores de 400 m2 salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 200 m2 por agrupación con otras.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación alineada, adosada en hilera, agrupada, pareada o adosadas.
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación 3m máximo De los Linderos 3m mínimo, salvo de las lindes adosadas
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 50 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m²/m²:</b> 0,75 m2
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6,5 m/2 plantas (baja + 1)

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Vivienda unifamiliar
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 10 y 11 en planta baja o en edificio exclusivo. 6, 8 y 9 únicamente en planta baja. 5 y 7 en planta baja.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	<b>EN COLONIAS PREEXISTENTES:</b> Se mantendrán las condiciones de ordenación, estéticas y de composición del conjunto.
	<b>EN NUEVAS COLONIAS:</b> Se utilizarán materiales de la zona preferentemente, así como revocos o ladrillo visto, quedando expresamente prohibidos los materiales disonantes, como el ladrillo bicolor o "pintón". La cubierta será inclinada, de teja en su color natural. Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m. En la alineación exterior serán de murete de mampostería hasta una altura máxima de 0,50 m y el resto de elementos diáfanos y vegetales, prohibiéndose los cierres con alambre de espino o materiales peligrosos.

# ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 3º RU 3º

**ZONA** Colonias preexistentes y nuevas colonias proyectadas entre ellas o en sus bordes, conformando amplios ensanches extensivos.

## Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> <b>superficie mínima:</b> 500 m <sup>2</sup> (*) <b>frente / fondo mínimo:</b> 9 m/27 m (*)
	(*) Serán edificables las parcelas de dimensiones menores existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las menores de 1000 m <sup>2</sup> salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 500 m <sup>2</sup> por agrupación.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación adosada o agrupada, pareada o aislada.
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación 3 m mínimo. De los Linderos 3 m mínimo, salvo agrupación o adosamiento
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 25 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:</b> 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6 m/2 plantas (baja + 1)

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Vivienda unifamiliar
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 6, 7, 10, 11 y 12
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes.

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	EN COLONIAS PREEXISTENTES: Se mantendrán las condiciones de ordenación, estéticas y de composición del conjunto.
	EN NUEVAS COLONIAS: Se utilizarán materiales de la zona preferentemente, así como revocos o ladrillo visto, quedando expresamente prohibidos los materiales disonantes, como el ladrillo bicolor o "pintón". La cubierta será inclinada, de teja en su color natural. Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m. En la alineación exterior serán de murete de mampostería hasta una altura máxima de 0,50 m y el resto de elementos diáfanos y vegetales, prohibiéndose los cierres con alambre de espino o materiales peligrosos.

# ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 4º RU 4º

**ZONA** Colonias preexistentes y nuevas colonias proyectadas entre ellas, así como urbanizaciones y parcelaciones semiconsolidadas, que constituyen amplias extensiones

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> superficie mínima: 1000 m2 (*) frente / fondo mínimo: 15 m/45 m (*) (*) Serán edificables las parcelas de dimensiones menores, existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las menores de 2000 m2, salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 1000 m2 por agrupación.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación agrupada, pareada o aislada.
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación 4,5 m mínimo. De los Linderos 4,5 m mínimo salvo en el lindero adosado.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 15%
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m²/m²:</b> 0,20 m2/m2
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6 m/2 plantas (baja + 1)

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Vivienda unifamiliar
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 6, 7, 10, 11 y 12
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	<b>EN COLONIAS PREEXISTENTES:</b> Se mantendrán las condiciones de ordenación, estéticas y de composición del conjunto.
	<b>EN NUEVAS COLONIAS:</b> Se utilizarán materiales de la zona preferentemente, así como revocos o ladrillo visto, quedando expresamente prohibidos los materiales disonantes, como el ladrillo bicolor o "pintón". La cubierta será inclinada, de teja en su color natural. Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m. En la alineación exterior serán de murete de mampostería hasta una altura máxima de 0,50 m y el resto de elementos diáfanos y vegetales, prohibiéndose los cierres con alambre de espino o materiales peligrosos.

# ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 5º RU 5º

**ZONA** Enclaves semiconsolidados de la carretera Comarcal 501, y en terrenos de topografía abrupta.

## Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> <b>superficie mínima:</b> 2000 m2 (*) <b>frente / fondo mínimo:</b> 21 m/60 m (*) (*) Serán edificables las parcelas de dimensiones menores, existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las menores de 4000 m2, salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 2000 m2 por agrupación.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación pareada o aislada.
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación 4,5 m mínimo. De los Linderos 4,5 m mínimo salvo en el lindero pareado.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 10 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m²/m²:</b> 0,15 m2/m2
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6 m/2 plantas (baja + 1)

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Vivienda unifamiliar
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 6, 7, 10, 11 y 12
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	<b>EN COLONIAS PREEXISTENTES:</b> Se mantendrán las condiciones de ordenación, estéticas y de composición del conjunto.
	<b>EN NUEVAS COLONIAS:</b> Se utilizarán materiales de la zona preferentemente, así como revocos o ladrillo visto, quedando expresamente prohibidos los materiales disonantes, como el ladrillo bicolor o "pintón". La cubierta será inclinada, de teja en su color natural. Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m. En la alineación exterior serán de murete de mampostería hasta una altura máxima de 0,50 m y el resto de elementos diáfanos y vegetales, prohibiéndose los cierres con alambre de espinos o materiales peligrosos.

# ORDENANZA COMERCIAL Y SERVICIOS C.S.

**ZONA** Enclaves localizados a lo largo de la Carretera Comarcal 501 para uso comercial y de servicio de la carretera.

## Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> <b>superficie mínima:</b> 1000 m (*) <b>frente / fondo mínimo:</b> 21 m/30 (*) Serán edificables las parcelas de dimensiones menores existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas y las menores calificadas.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las menores de 2000 m2 salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 1000 m2 por agrupación

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación aislada.
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación 3 m mínimo. De los Linderos 3 m mínimo.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 30 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:</b> 0,5 m2/m2
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6,5 m/2 plantas (baja + 1)

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Hotelero, Comercial, Garaje, Oficina, Reuniones y Espectáculos. Educativo y Socio Cultural, Sanitario y Deportivo.
	<b>USOS COMPATIBLES</b> Vivienda de Guardería asociada a la actividad. Garaje en semisótano, planta baja o al aire libre. Talleres no molestos. Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de edificación al interior de la parcela.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	<b>Fachadas:</b> Los materiales serán preferentemente de la zona, pudiendo también utilizarse revocos o ladrillo visto y evitando materiales disonantes.
	<b>Cubiertas:</b> Serán inclinadas y en teja de color natural.
	<b>Cerramientos de parcela:</b> Tendrán una altura máxima de 1,50 m. Al exterior serán de mampostería en una altura no mayor de 0,50 m y el resto de elementos diáfanos y vegetales. Prohibiéndose alambrados de espino y cierres peligrosos.



# ORDENANZA INDUSTRIAL INTESIVA I.I.

**ZONA** Dos nuevos enclaves al borde de la Carretera Comarcal 501

## Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> <b>superficie mínima:</b> 500 m2 (*) <b>frente / fondo mínimo:</b> 15/20 m (*) (*) Serán edificables las parcelas de dimensiones mayores existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las menores de 1000 m2 salvo cuando se trata de constituir parcelas mayores de 500 m2 por agrupación con otras.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación pareada o aislada
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación 3 m mínimo. De los Linderos 3 m mínimo salvo en el lindero pareado.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 55 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:</b> 0,6 m2/m2
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6,0 m/2 plantas (baja + 1) La altura máxima de cubierta será de 3 m en la arista de coronación.

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Industrial y Almacén (4 y 5)
	<b>USOS COMPATIBLES</b> Comercio (6). Vivienda de Guardería asociada a la actividad previa instalación de una nave de superficie mínima 200 m2. Ser reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación al interior de la parcela.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	Se utilizarán preferentemente los revocos, el ladrillo visto y materiales de la zona en las fachadas principales o vistas desde la calle. Las cubiertas serán inclinadas, a ser posible de teja, estableciéndose un cuerpo delantero de dos plantas, al cual podrá adosarse la nave. Se prohíbe el fibrocemento en su color natural, así como la chapa de aluminio visto en las cubiertas. En todo caso, el Ayuntamiento podrá concretar estas condiciones estéticas evitando posibles impactos visuales, teniendo en cuenta el carácter turístico residencial del municipio.
----------------------------	--

# ORDENANZA INDUSTRIAL EXTENSIVA I.E.

**ZONA** Enclave localizado en la zona industrial del cruce de la Carretera Comarcal 501 con la de Cadalso de los Vidrios.

## Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	<b>PARCELA EDIFICABLE:</b> <b>superficie mínima:</b> 1500 m2 (*) <b>frente / fondo mínimo:</b> 20/50 m (*) (*) Serán edificables las parcelas de dimensiones menores existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
	<b>PARCELA INDIVISIBLE:</b> Serán indivisibles las menores de 3000 m2 salvo cuando se trate de constituir parcelas mayores de 1500 m2 por agrupación de otras.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación aislada
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación 4,5 m mínimo. De los Linderos 4,5 m mínimo.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 40 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:</b> 0,5 m2/m2
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 6,0 m/2 plantas (baja + 1) La altura máxima de cubierta será de 3 m en la arista de coronación.

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Industrial y almacén (4 y 5)
	<b>USOS COMPATIBLES</b> Vivienda de guardería asociada a la actividad. Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación al interior de la parcela.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	Similares a las de Ordenanza industrial Intensiva (I.I)
----------------------------	---

# ORDENANZA LIBRE PRIVADO L.P.

## ZONA

### Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	PARCELA EDIFICABLE: <b>superficie mínima:</b> <b>frente / fondo mínimo:</b>
	PARCELA INDIVISIBLE:

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación 3 m mínimo. De los Linderos 3 m mínimo.
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 5 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m²/m²:</b>
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 4,5 m/1 planta

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Espacios Libres y Zonas Verdes y Deportivas
	<b>USOS COMPATIBLES</b> Aparcamientos y Almacén no molesto.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b>

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	Respecto al arbolado y vegetación existentes, salvo que se repueble. Materiales y condiciones similares a los de la zona de enclave.
----------------------------	---

# ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO - E.

## ZONA

### Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	PARCELA EDIFICABLE: <b>superficie mínima:</b> <b>frente / fondo mínimo:</b>
	PARCELA INDIVISIBLE:

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> La característica de la zona de enclave.
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación De los Linderos En relación a la tipología
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 100 % - 0,1 x superficie de parcela.
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m²/m²:</b> La resultante
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 9 m/3 plantas + elementos característicos en el enclave de equipamiento de la Enfermería la altura máxima será de 6,50 m y 2 plantas máximo.

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Oficina, reuniones, educativo y socio-cultural. Sanitario y deportivo
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 13 y 15
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	Los de la zona de enclave.
----------------------------	----------------------------

# ORDENANZA VERDE PÚBLICO - V.

## ZONA

### Condiciones de Ordenación

DE PARCELACIÓN	PARCELA EDIFICABLE: <b>superficie mínima:</b> <b>frente / fondo mínimo:</b>
	PARCELA INDIVISIBLE:

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b> Edificación complementaria exenta.
	<b>RETRANQUEOS:</b> De la Alineación De los Linderos
	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA sobre Parcela (%):</b> 2 %
	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA sobre Parcela m²/m²:</b>
	<b>ALTURA / Número de plantas máximas:</b> 4,5 m/1 planta

DE USO	<b>USOS PRINCIPALES</b> Espacios Libres y Zonas Verdes
	<b>USOS COMPATIBLES</b> 12 y 13 en instalaciones adecuadas al medio físico con respecto del arbolado existente.
	<b>USOS PROHIBIDOS</b> Los restantes

ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	
----------------------------	--



### 9.5. Polígonos y unidades de actuación.

De acuerdo con lo señalado en 9.2.1 las condiciones pormenorizadas de desarrollo de los terrenos comprendidos en Polígonos y Unidades de Actuación en Suelo Urbano son las que se describen en las fichas siguientes:

#### Polígono 1: El Mirador de Pelayos

##### Condiciones de Regularización y Desarrollo:

1. Superficie total ordenada: 37,28 hectáreas (superficie aproximada).
2. Número máximo de viviendas: Será el resultante de la aplicación de las respectivas Ordenanzas. Se estima que la capacidad total de viviendas será de 220 de las cuales aproximadamente 120 están construidas, resultando una capacidad residual de 100 viviendas. Ello supone una densidad aproximada de 6 viviendas por hectárea.
3. Condiciones de Ordenación (Las superficies son aproximadas):

ZONA DE ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO
Residencial Unifamiliar grado 3.º (500 m²) grado 4.º (1.000 m²)	239.702 m²
Comercial y Servicios	8.830 m²
Libre Privado	10.000 m²
Verde Público	66.400 m²
Calles y Vías Públicas (incluyendo peatonales)	47.825 m²
Superficie total aproximada	372.757 m²

Nota: Los antecedentes de esta Urbanización se detallan en la Memoria Justificativa de estas Normas Subsidiarias.

4. Condiciones de Urbanización: Se completará la urbanización mediante los correspondientes proyectos de obras, previa o simultáneamente a la concesión de licencias de edificación. Su coste será sufragado por los propietarios.

5. Condiciones de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación: se formalizarán previamente las cesiones correspondientes al Ayuntamiento.

Las actuaciones aisladas que se prevén se resolverán preferentemente por permutas de suelo.

6. Condiciones de Conservación: Se mantiene el compromiso de la conservación de la urbanización y de las zonas verdes públicas a cargo de la Sociedad Promotora, y subsidiariamente de los propietarios. La Comunidad de propietarios deberá constituir una Entidad Urbanística Colaboradora con el Ayuntamiento, haciéndose cargo del mantenimiento de la Urbanización. El Ayuntamiento podrá hacer cesiones de uso y disfrute de las zonas verdes a favor de la citada Entidad, supeditadas a la conservación y respeto del arbolado existente.

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación ENTRE C/ARENAL Y CARRETERA GENERAL	U.A.-1
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,50 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	36%	1.800m²
	Verde público (V): plazas			300 m²
	Calles y vías públicas (c)			1.500 m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	64%	3.200m²
	Residencial de Casco (R.C): 2.700 m² edificables máximo			1.600m²
	Comercial y servicios (S.D):			1.600m²
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			16 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: La reparcelación es innecesaria
	PROYECTOS PREVIOS: Estudio de detalle en caso de ajustes de alineación Proyecto de parcelación Proyecto de urbanización o Proyectos de obras
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación, mediante escritura pública
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: Será de cuenta de los propietarios salvo la zona de dominio de la carretera. Caso de urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía equivalente al 100% del coste de las obras correspondientes a la fase que se edifique.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existe un almacén y vivienda en la parcela comercial.</li> <li>- La vía de servicio de la carretera y su conexión con ella, requerirá permiso de la Dirección General de Carreteras. La vía interior descenderá hasta la rasante con la C/Arenal.</li> <li>- Arbolado perimetral en las plazas y al borde de la carretera. Soportales en las fachadas de la plaza.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación DE ERA DE LA CARRETERA C/V A Pº DE VALDEYERNOS	U.A.-2
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,295 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	47%	1.400m²
	Calles y vías públicas ©: parada de autobús y aparcamientos			1.400 m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	53%	1.550m²
	Residencial de casco (R.C): 2.400m² edificable máximo Libre privado (L.P)			860m² 690m²
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			16 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación No es necesaria la reparcelación, por ser propietario único.
	PROYECTOS PREVIOS:	Estudio de Detalle en caso de reajustes de alineaciones. Proyecto de Parcelación si hubiere lugar. Proyectos de Obras de urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	Consta escritura de donación de los 1.400 m <sup>2</sup> de cesión, pendiente de aceptación por el Ayuntamiento (ver memoria de participación)
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:	será de cuenta de los propietarios, salvo la pavimentación y arbolado de la plaza de aparcamientos y autobús. Para la urbanización y edificación simultaneas, se prestará garantía por el 100% de las obras correspondientes a la fase objeto de la licencia.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:	Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las conexiones con la carretera requerirán permiso de la Dirección General de Carreteras.</li> <li>- Se dispondrá un soportal en la fachada a la plaza.</li> <li>- La edificación se retranqueará 3 metros como mínimo de los linderos con las parcelas colindantes.</li> <li>- Arbolado perimetral en la plaza y en el Paseo de Valdeyernos.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación LA VIÑA DE LOS ROSALES	U.A.-3
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,50 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	40%	2.000m <sup>2</sup>
	Verde público (V): plaza Equipamiento público (E): Calles y Vías Públicas(C) con aparcamiento:			250 m <sup>2</sup> 750 m <sup>2</sup> 1.000m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	60%	3.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar. Grado 1º (RU.1º) Libre privado (L.P)			2.200m <sup>2</sup> 800 m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			18 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Compensación y Parcelación Proyectos de obras de Urbanización
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: será de cuenta de los propietarios, salvo la pavimentación de calzadas y aceras circundantes a la zona verde y equipamiento públicos. Para la urbanización y edificación simultáneas, deberá prestarse garantía por el 100% de las obras correspondientes a la fase objeto de licencia.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La edificación residencial será adosada, con accesos a garajes pareados.</li> <li>- La altura máxima del equipamiento público será de 9 metros (3 plantas) en la fachada a la plaza y 6,5 metros (2 plantas) a la posterior.</li> <li>- Se harán plantaciones de arbolado en al perímetro de la plaza y en las calles exteriores.</li> <li>- Se dispondrá un soportal en la planta baja de la fachada del equipamiento a la plaza.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación EL LANCHAR	U.A.-4
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,35 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	700 m <sup>2</sup>
	VERDE PUBLICO (V): Plaza Calles y Vías públicas (c): en aparcamiento			350 m <sup>2</sup> 350 m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	2.800m <sup>2</sup>
	COMERCIAL Y SERVICIOS (C.S): 1.400 m <sup>2</sup> edificables máximo			2.800m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			-

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	- La reparación resulta innecesaria por tratarse de propietario único
	PROYECTOS PREVIOS:	Estudio de Detalle si se reajustan las alineaciones. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:	será de cuenta de los propietarios, salvo las plantaciones de la plaza. Para la urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía por el 100% de las obras correspondientes.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:	Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La edificación comercial tendrá su alineación de fachada a la plaza en la alineación oficial, sin dejar retranqueos, salvo las colindantes con otras parcelas.</li> <li>- En la fachada a la plaza se dispondrá un soportal en planta baja.</li> </ul>
--	---



# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación C/ MARCIAL LLORENTE C/ SAN MARTIN	U.A.-5
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,125 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	40%	500m <sup>2</sup>
	Calles y Vías públicas (c): con aparcamiento y parada de autobús.			500m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	60%	750m <sup>2</sup>
	Residencial de Casco (R.C): 1.800 m <sup>2</sup> edificables máximo			750m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			12 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - La reparación resulta innecesaria por tratarse de propietario único
	PROYECTOS PREVIOS: Estudio de Detalle si se reajustan las alineaciones. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: será de cuenta de los propietarios, salvo la parte correspondiente a aparcamiento público. Para la urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía por el 100% de las obras correspondientes.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La fachada a la plaza dispondrá un pórtico en planta baja, en la rasante de la calle marcial Llorente. A dicha rasante se establecerá la plaza y parada del autobús, que tendrá acceso desde la calle San Martín mediante una escalera.</li> <li>- El vaciado bajo la plaza, en semisótano, podrá utilizarse como almacén y garaje municipales.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación SAN BLAS NORTE	U.A.-6
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,25 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	40%	5.000m <sup>2</sup>
	Verde público (V): plazas Calles y vías públicas (c): parte corresponde a caminos públicos.			1.500m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	60%	7.500m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar-grado 2º (R.U.2º)			7.500m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			30 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN Podrá declararse la reparcelación innecesaria, en base a la ordenación proyectada.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyecto de Reparcelación, salvo innecesariedad o reparcelación voluntaria. Proyecto de Parcelación. Proyecto de Urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: será de cuenta de los particulares, salvo la pavimentación de los caminos de Navapozas y El Tejar. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los paseos de Navapozas y de el Tejar tendrán una anchura de 12 metros y la calle que los une, de 9 metros.</li> <li>La edificación será pareada o adosada, salvo imposibilidad.</li> </ul>
--	--

## UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación EL OLIVAR	U.A.-7
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2,15 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	46%	9.900m <sup>2</sup>
	Verde público (v): plaza con tolerancia de aparcamiento y posible ferial			6.000m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c):			3.900m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	54%	11.600m <sup>2</sup>
	Residencial de casco (R.C): 4.000m edificación máximo			1.600m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar grado 2º (R.U.2º)			4.600m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar grado 3º (R.U.3º)			4.200m <sup>2</sup>
	Libre privado (L.P)			1.200m <sup>2</sup>
	<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo</b>			52 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> COOPERACIÓN Podrá declararse la reparcelación innecesaria, por tratarse de un proindiviso.
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Estudio de Detalle, si se reajustan las alineaciones. Proyecto de Reparcelación, salvo innecesariedad o reparcelación voluntaria Proyecto de urbanización y Parcelación.
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> En todo caso antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> serán sufragados por los particulares, salvo la pavimentación del camino de Navapozas y el ajardinamiento de la plaza. Caso de urbanización y edificación simultánea, los propietarios prestarán garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase objeto de licencia.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Municipal, la parte Norte y particular la colina del sur. Los propietarios constituirán una Entidad de Conservación.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El paseo de Navapozas tendrá una sección mínima de 12 metros, al igual que la del Oeste.</li> <li>- La edificación Residencial de Casco, podrá adosarse al edificio situado al Norte, para cubrir su pared medianera y conformar más la plaza, permitiendo en la planta baja el acceso viario público a ella.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación TRAS LA IGLESIA	U.A.-8
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,40 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	50%	2.000m <sup>2</sup>
	Verde público (V)			1.000m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c)			1.000m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	50%	2.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar grado 2º (R.u.2º)			2.000m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			8 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN Posible declaración de innecesariedad de reparcelación por ser un único propietario.
	PROYECTOS PREVIOS:	Proyecto de reparcelación, salvo innecesariedad o reparcelación voluntaria. Proyecto de Parcelación Proyecto de obras de urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:	serán sufragados por los particulares, salvo el ajardinamiento de las zonas verdes. Caso de urbanización y edificación simultáneas, los propietarios prestarán garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de licencia.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:	Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>La sección máxima de las calles interiores será de 9 metros. La conexión con el Casco por el este podrá ser simplemente peatonal.</li> <li>El retranqueo máximo al arroyo será de 3 metros.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación HUERTOS DEL ARROYO DEL MOLINO	U.A.-9
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,90 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	45%	4.000m <sup>2</sup>
	Verde público (V): incluye paseo del arroyo			2.000m <sup>2</sup>
	Viarias público y calles (c)			2.000m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	55%	5.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 2º (R.U.2º)			5.000m <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: Según Ordenanza			(estimado) 18 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN Posible declaración de innecesariedad de reparcelación en base a la ordenación proyectada.
	PROYECTOS PREVIOS:	Proyecto de reparcelación, salvo innecesariedad o reparcelación voluntaria. Proyecto de Parcelación cuando fuese necesario Proyecto de obras de urbanización (que pudiera ser conjunto con la U.A.10).
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:	serán sufragados por los particulares, salvo el encauzamiento del arroyo y el paseo arbolado de su margen. Caso de urbanización y edificación simultáneas los propietarios prestarán garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase objeto de licencia.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Municipal	

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El retranqueo mínimo del cauce del arroyo será de 5 metros.</li> <li>- Posible conexión del paseo del arroyo con la calle Arenal, mediante puente.</li> <li>- El acceso rodado a las parcelas se hará preferentemente por la zona alta.</li> <li>- Se procurará que la edificación sea pareada para liberar más terreno para huerto.</li> </ul>
--	--



# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación COMERCIAL JUNTO AL CEMENTERIO	U.A.-10
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,35 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	40%	1.400m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c): parte es terreno ya público			1.400m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	60%	2.100m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S)			2.100m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			-

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - La reparcelación es innecesaria.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de obras de Urbanización
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: Los propietarios pagaran las cuotas de urbanización correspondientes a sus accesos y servicios.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se dará continuidad a la calle del Servicio de la U.A.9, pudiendo realizarse Proyecto de Urbanización conjuntamente.</li> <li>- Existe un taller instalado sobre zona verde de las anteriores Normas Subsidiarias. Su legalización se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y pago de cuotas correspondientes.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación COMERCIAL JUNTO AL ARROYO DEL MOLINO	U.A.-11
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,20 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	50%	1.000m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c): parte es terreno publico			1.000m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	50%	1.000m <sup>2</sup>
	Comercial y servicios (C.S):			1.000m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			-

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	La reparcelación es innecesaria
	PROYECTOS PREVIOS:	Proyectos de Obras de Urbanización (que pudieran estar incluidos en el de canalización del arroyo y urbanización de las Unidades de Actuación 9 y 10)
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES:	Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:	El propietario pagará la cuota de urbanización correspondiente a su acceso y servicios.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:	Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>El retranqueo mínimo del cauce del arroyo será de 5 metros.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación COMERCIAL DEL CERRILLO	U.A.-12
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,90 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	50%	4.500m <sup>2</sup>
	Verde público (V)			3.000 m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas ©: parada de autobús y aparcamientos			1.500 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	50%	4.500m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S): naves existentes			4.500m <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			-	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - La reparcelación es innecesaria.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Obras de urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencia de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: el propietario costeará la parte de la vía de servicio colindante con la zona comercial.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Municipal

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El retranqueo mínimo del cauce del arroyo será de 5 metros.</li> <li>- La legalización de la nave comercial instalada en zona verde de las Normas anteriores se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y al pago de las cuotas correspondientes.</li> <li>- La conexión con la carretera requerirá autorización de la Dirección General de Carreteras.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación INDUSTRIAL EL PINO	U.A.-13
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,80 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	26%	4.700m <sup>2</sup>
	Calles y Vías Públicas(C): vía de servicio y paseo del arroyo			4.700m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	74%	13.300m <sup>2</sup>
	Industrial Extensiva (I.E)			13.300m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			-

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - La reparcelación es innecesaria
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Urbanización
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: los propietarios costearán la vía de servicio y aparcamientos y las infraestructuras a su servicio.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El vallado de las parcelas se retranqueará 15 metros respecto de la carretera para vía de servicios. Aproximadamente 3000 m<sup>2</sup> corresponden a esta vía, y el resto a paseos peatonales.</li> <li>- El retranqueo mínimo del arroyo será de 3 metros.</li> <li>- La conexión con la carretera y vía de servicio, requerirá autorización de la D.G. de Carreteras.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación SAN SALVADOR .NORTE	U.A.-14
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1.10 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	30%	3.300m <sup>2</sup>
	VERDE PUBLICO (V): paseo junto a la carretera Calles y Vías públicas (c):			1.100m <sup>2</sup> 2.200m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	70%	7.700m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º)			7.700m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo : según Ordenanza			(estimada)11 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN
	PROYECTOS PREVIOS:	Proyectos de Urbanización 8conjunto a ser posible con la U.A.15). Proyectos de Parcelación.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.	
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: los propietarios sufragarán los costes de urbanización correspondientes. Caso de urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación objeto de licencia.	
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Los propietarios constituirán una Entidad de Conservación conjuntamente con los de la U.A.15.	

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La posible conexión viaria sobre el Arroyo de San Salvador, será costada por el Ayuntamiento, caso de ser necesario.</li> <li>- Existe una vivienda construida sobre suelo de reserva urbana de las anteriores Normas. Su legalización se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y pago de cuotas correspondientes.</li> </ul>
--	---



# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación SAN SALVADOR	U.A.-15
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2,90 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	7.250m <sup>2</sup>
	Verde público (V) Calles y Vías públicas (c)			1.450m <sup>2</sup> 5.800m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	21.750m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar de Grado 3º (R.U.3º)			
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: según Ordenanza			(estimada) 29 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - Posible división en fases.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Parcelación. Proyecto de Urbanización (conjunto con la U.A.14)
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: Los propietarios sufragarán las calles que dan servicio a la U.A. El Ayuntamiento costeará la pavimentación del Paseo de Valdeyernos.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular los propietarios constituirán una Entidad de Conservación conjuntamente con los de la U.A.14.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existen 11 viviendas construidas sobre suelo de reserva urbana de las anteriores Normas. Su legalización se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y pago de las cuotas que correspondan.</li> <li>- Al propietario de las parcela afecta por zona verde en la entrada desde el Camino de Valdeyernos se le compensará económicamente, pudiendo eximirle del pago de la cuota de urbanización.</li> <li>- La calle que une la carretera con el Camino de Valdeyernos tendrá una sección mínimo de 9 metros.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación SAN BLAS NORTE	U.A.-16
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	3,5 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	30%	10.500m²
	Equipamiento público (E)			700m²
	Verde público (V):			2.800m²
	Calles y vías públicas (c): calles y paseo al borde del arroyo.			7.000m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	70%	24.500m²
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º)			24.500m²
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			35 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> COMPENSACIÓN
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyecto de Compensación. Proyecto de Parcelación. Proyecto de Urbanización.
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> Serán sufragados por los propietarios caso de urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía por el 100% del coste de las obras que correspondan a la fase de edificación.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular, los propietarios constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se compensará dentro de esta U.A al propietario afectado por la conexión viaria con la U.A. 15, por encima del arroyo de San Salvador.</li> <li>- El retranqueo mínimo del arroyo será de 5 metros.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación AMRRUECOS – LOS LLANOS	U.A.-17
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2,40 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	6.000m <sup>2</sup>
	Verde público (v): Viario público y Calle (c): rodadas y peatonales			1.200m <sup>2</sup> 4.800m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	18.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar grado 3º (R.U.3º)			18.000m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			33 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN Posible división en tres fases: una por cada propiedad.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyecto de Reparcelación. Proyecto de urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios, salvo los correspondientes a la calle los llanos. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular los propietarios constituirán una Entidad de Conservación que podrá ser conjunta con otras de la zona.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>La sección de la calle los llanos será de 12 metros. Las calles rodadas interiores serán de 9 metros y las peatonales de 6 m. mínimo.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación	U.A.-18
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,20 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	2.400m <sup>2</sup>
	Viario Público – calles (c): parte para paseo peatonal del arroyo			2.400m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	9.600m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar grado 3º (R.U.3º)			9.600m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: según ordenanza			(estimada) 12 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	- Reparcelación innecesaria.
	PROYECTOS PREVIOS:	Proyecto de Parcelación Proyecto de obras de urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.	
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios, salvo los de pavimentación c/ los llanos.	
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Constitución de Entidad de Conservación, a ser posible conjuntamente con otras de la zona.	

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	- Existen dos viviendas construidas.
--	--------------------------------------

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación LOS LLANOS	U.A.-19
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,90 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	2.250m²
	Verde público (V): plaza			450m²
	Viarias público y calles (c):			1.800m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	6.750m²
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º)			6.750m²
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			13 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN Propietario único
	PROYECTOS PREVIOS: Proyecto de compensación y parcelación Proyecto de urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios, salvo la pavimentación de la calle los llanos. Caso de urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía del 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Constitución de Entidad de Conservación o integración a otras de la zona.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>La calle Este - Oeste tendrá una sección mínima de 7,5 metros, y el paseo Norte-Sur , de 12 metros.</li> </ul>
--	---



# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación LOS	U.A.-20
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,90 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	2.2500m <sup>2</sup>
	Verde público (v) :parte del terreno a público (regueros)			450m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c): parte es público (regueros)			1.800m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	6.750m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º			6.750m <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			9 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
	PROYECTOS PREVIOS:	Proyecto de compensación y parcelación Proyectos de obras de Urbanización
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.	
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios, salvo los paseos peatonales sobre los regueros. Caso de urbanización y edificación simultáneas, prestarán garantía del 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.	
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Constitución de Entidad de Conservación o integración a otras de la zona.	

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<p>– La sección de la calle Este - Oeste será de 7,5 metros, y la de la Norte – Sur de 9.m.</p>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación	U.A.-21
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	3,0 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> <b>Ordenanzas</b>	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	7.500m <sup>2</sup>
	Verde público (V) Calles y vías públicas (c)			1.500m <sup>2</sup> 6.000 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> <b>Ordenanzas</b>	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	22.500 m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º(R.U.3º)			22.500 m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			42 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.</b> Propietario único.			
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyecto de Compensación y parcelación Proyecto de urbanización			
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.			
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> serán sufragados por los particulares, salvo el paseo sobre el arroyo o reguero. Caso de urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía del 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.			
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad de Conservación			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>El paso sobre el reguero que limita a la Unidad por el Este, tendrá una sección mínima de 12 metros.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación	U.A.-22
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2,4 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	6.000m <sup>2</sup>
	Verde público (V)			1.200m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c)			4.800 m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	18.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º(R.U.3º)			18.000 m <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			24 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> COMPENSACIÓN			
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyecto de Compensación y parcelación Proyecto de urbanización			
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.			
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> serán sufragados por los propietarios, salvo el paseo sobre el reguero. Caso de urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía del 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.			
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad o integración en otras.			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>La sección del paseo sobre el reguero o arroyo será de 12 metros.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación LAS MÚAS	U.A.-23
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	5,0 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> <b>Ordenanzas</b>	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	10.000m <sup>2</sup>
	Verde público (V) Calles y vías públicas (c)			1.000m <sup>2</sup> 9.000 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> <b>Ordenanzas</b>	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	40.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 4º(R.U.4º)			40.000m <sup>2</sup>
	<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: según ordenanza</b>			(Estimada) 35 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Se hará innecesaria la reparcelación eximiendo a los propietarios obligados a ceder suelo de las cuotas de urbanización que correspondan.
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyecto de parcelación Proyecto de urbanización y Proyecto de Obras
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> serán sufragados por los propietarios. No se concederán licencias de edificación en tanto no se complete la urbanización o se garantice la cuota de urbanización correspondiente.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad de Conservación.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dada la baja densidad, se procurará una pavimentación “blanda” para abaratar el coste de urbanización. Se instalará una red de alcantarillado que conecte con la municipal.</li> <li>- Existen 12 viviendas, por lo que la capacidad residual aproximada es de 23 viviendas.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación SAN JOSÉ- LOS LLANOS	U.A.-24
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	5,6 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	25%	14.000m <sup>2</sup>
	Verde público (V) Paseos peatonales y parcelas de servicio Calles y vías públicas (c)			2.800m <sup>2</sup> 11.200 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	75%	42.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º(R.U.3º)			42.000m <sup>2</sup>
	<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: según ordenanza</b>			(Estimada) 56 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: -</b> La reparcelación es innecesaria.
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Obras de urbanización.
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> Antes de la concesión de licencia.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> serán sufragados por los propietarios, salvo la calle Los Llanos. No se concederán licencias de edificación sin satisfacer las cuotas de urbanización correspondientes, y sin que se hayan realizado las cesiones.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. La comunidad de propietarios constituirá una Entidad de Conservación.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existen 29 viviendas, por lo que la capacidad residual aproximada es de 27 viviendas.</li> <li>- No será necesaria la pavimentación de algunas calles que dan servicio a solo alguna parcela, para abaratar así el coste de pavimentación. Lo mismo sucede con los fondos de saco. Se adecuará su firme, de forma que permite el paso de vehículos.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación Entre PINOS VERDES Y SAN JOSÉ	U.A.-25
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,8 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	2.000m²
	Verde público (V) Calles y vías públicas (c)			400 m² 11.600 m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	6.000m²
	Residencial Unifamiliar Grado 3º(R.U.3º)			6.000m²
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: según ordenanza			8 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Compensación y Parcelación. Proyecto de urbanización.			
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.			
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> serán sufragados por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.			
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Integración en Entidades de Conservación vecinas.			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conexión con Pinos Verdes y eliminación del pozo será sufragado por el Ayuntamiento.</li> </ul>
--	---



# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación	U.A.-26
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,5 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	1.250m <sup>2</sup>
	Verde público (V): paseo Calles y vías públicas (C)			250 m <sup>2</sup> 1.000 m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	3.750m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar			3.750m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: según ordenanza			6 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN Reparcelación innecesaria-Propietario único.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Parcelación. Proyectos de Obras de Urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios, salvo la calle Los Llanos. No se concederán licencias de edificación sin haber satisfecho las cuotas de urbanización.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Integración en Entidades vecinas.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>El retranqueo de la alineación de la calle Pinos Verdes, será de 15 metros mínimo respecto a los vallados de enfrente. Se establecerán dos líneas de arbolado laterales.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación LOS BUZONES – LA VEGA	U.A.-27
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,8 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	2.000m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (C): vía de servicio			2.000 m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	6.000m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S.)			6.000 m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			—

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - Posible innecesariedad de reparcelación.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios, salvo la parte que corresponde a la carretera.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existe una vivienda construida, cuyo acceso se procurará desde la vía de servicio.</li> <li>- El acceso a la zona comercial de la intersección, requerirá autorización de la Dirección General de Carreteras.</li> <li>- Por la proximidad del Monasterio, se utilizarán preferentemente ladrillos terrosos y mates, o piedra, con cubiertas inclinadas de teja en su color natural. Se procurará un paso libre entre el muro del monasterio y la nueva edificación, o en todo caso, se prohíbe adosar edificaciones a él.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación MONASTERIO	U.A.-28
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	7,20 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> <b>Ordenanzas</b>	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	15%	10.800m <sup>2</sup>
	Verde público (V) arroyo y paseos laterales			7.200 m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (C): ampliación de calle y paseo			3.600 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> <b>Ordenanzas</b>	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	85%	61.200m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S.)			9.000 m <sup>2</sup>
	Libre Privado (L.P.)			52.200m <sup>2</sup>
<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:</b>			—	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: -</b> Reparcelación innecesaria por tratarse de un único propietario
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Obras de Urbanización.
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> Antes de la concesión de licencias de edificación del enclave comercial de la carretera.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> Serán sufragados por la propiedad.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>En el Plano 2 (ordenación) se determina la zona de protección integral del entorno inmediato al Monasterio, en el que se prohíbe cualquier edificación.</li> <li>Cualquier obra o instalación en el ámbito de la U.A.28 requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura.</li> <li>El Monasterio, sujeto a protección integral, se utilizará preferentemente para usos culturales, religiosos, educativos. Se prohíbe su uso comercial, y se permite el uso hostelero y residencial complementarios de los usos preferentes. El residencial se restringirá a viviendas de guardería en dependencias del Monasterio. Su aprovechamiento será el resultante de la rehabilitación y restauración.</li> <li>El aprovechamiento del enclave comercial de la carretera será de 2250 m<sup>2</sup> edificables aproximadamente (4500 m<sup>2</sup> de suelo). La actuación en éste enclave se condiciona a la adecuación del paseo del arroyo y su cesión al Ayuntamiento (procurando el acceso al paseo por el Oeste) y a la urbanización de la ampliación de la calle Sampelayo.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación SAMPELAYO - SUR	U.A.-29
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,5 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	30%	4.500m²
	Verde público (V): plaza y paseo del arroyo			2.250m²
	Calles y vías públicas (C)			2.250 m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	70%	10.500m²
	Residencial Unifamiliar Grado 3º(R.U.3º)			10.500m²
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			18 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN Reparcelación innecesaria: 2 fases (una ya ejecutada)			
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización			
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.			
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.			
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Constitución de Entidad de Conservación.			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se ha construido una fase de 8 viviendas. La capacidad residual es de 10 viviendas.</li> <li>- Los propietarios urbanizarán y ajardinarán la plaza (arbolado perimetral).</li> <li>- La edificación será pareada y en ladrillo terroso.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación ARROYO LOS LLANOS	U.A.-30
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	3,0 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	7.500m <sup>2</sup>
	Verde público (V): paseos al borde del arroyo			1.800m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c)			5.700 m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	22.500m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º(R.U.3º)			22.500m <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			42 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN Propietario único.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Los propietarios constituirán una Entidad de Conservación.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La calle de Los Llanos y las dos calles perpendiculares a ella, tendrán una anchura de 12 metros. Las otras dos paralelas al arroyo serán de 7,5 metros.</li> <li>- La presente actuación se condiciona a la cesión gratuita y libre de cargas de la parcela 38 del polígono 6 del Catastro de Rústica, la cual se califica de uso industrial intensivo, por haberse donado d forma condicionada al Ayuntamiento.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación SAMPELAYO - NORTE	U.A.-31
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,6 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	30%	4.800m <sup>2</sup>
	Verde público (V): zona arbolada de ribera del arroyo			2.400m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (C)			2.400 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	70%	11.200m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º(R.U.3º)			11.200m <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: según ordenanza			16 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> COMPENSACIÓN			
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización			
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.			
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> serán sufragados por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.			
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad o integración en Sampelayo.			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las viviendas serán preferentemente pareadas y en ladrillo de color terroso.</li> <li>- Se compensará al propietario del terreno donde se proyecta la conexión con Sampelayo.</li> </ul>
--	---



# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación COMERCIAL EL PINO	U.A.-32
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,20 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	50%	6.000m <sup>2</sup>
	Verde público (V): ribera del arroyo			1.800m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c): parte es ya suelo público			4.200 m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	50%	6.000m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S.)			6.000m <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			—	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - Posible innecesariedad de parcelación por estar repartidas las cargas.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyecto de Urbanización
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios, salvo el paseo de acceso al Pantano.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se retranquearán las alineaciones en el acceso al Pantano, requiriéndose autorización de la Dirección General de Carreteras.</li> <li>- Gran parte de la superficie de viario se destinará a aparcamientos.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación COMERCIAL EL MOLINO	U.A.-33
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,9 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	50%	4.500m <sup>2</sup>
	Verde público (V): ribera del arroyo			1.350m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c): parte es suelo público			3.150 m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	50%	4.500m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S.)			4.500m <sup>2</sup>
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			_____	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - Reparcelación innecesaria – propietario único
	PROYECTOS PREVIOS: Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios, salvo el paseo de acceso al pantano.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En la intersección de acceso al Pantano, se retranqueará la alineación, requiriéndose autorización de la Dirección General de Carreteras.</li> <li>- Parte del viario se destinará a aparcamientos.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación LA ESTACIÓN(Extensión de la Solana)	U.A.-34
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2,20 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	5.500m²
	Verde público (V): plaza			1.100m²
	Calles y vías públicas (c):			4.400 m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	16.500m²
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º) Residencial Unifamiliar Grado 4º (R.U.4º)			6.600m² 9.900 m²
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			22 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: -</b> Posible innecesariedad de reparcelación
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyecto de Reparcelación si fuere necesario. Proyecto de Parcelación. Proyecto de Urbanización.
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> serán sufragados por los propietarios. No se concederán licencias de edificación sin satisfacer las cuotas de urbanización correspondientes.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad de Conservación o integración con otras vecinas.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No se permiten conexiones con la variante, salvo que la D. G. de Carreteras lo autorice. Las alineaciones colindantes con la variante requerirán también autorización.</li> <li>- Podrán dividirse la U.A. en dos fases, preferentemente por la calle Norte-Sur.</li> <li>- La urbanización de dicha calle serán conjunta.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación EXTENSIÓN LA SOLANA	U.A.-35
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,50 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	1.000m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c): parte destinado a plaza			1.000m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	4.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º)			4.000m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo: según ordenanza			(estimada) 7 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN Posible innecesariedad de reparcelación.
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Parcelación Proyectos de Obras de Urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: Será costeada por los propietarios.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Integración con otras vecinas.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parte de los terrenos son municipales.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación LA SOLANA- CENTRO	U.A.-36
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2,0 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	5.000m <sup>2</sup>
	Verde Público (V): plazas Calles y vías públicas (C)			1.000m <sup>2</sup> 4.000m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	15.000m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º)			15.000m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			24 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN Propietario único			
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización			
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.			
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultánea, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.			
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Constitución de Entidad de Conservación.			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<p>- La calle transversal tendrá una anchura mínima de 12 metros y las otras dos interiores, de 7,5 m.</p>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación EXTENSIÓN LA SOLANA - OESTE	U.A.-37
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,30 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	3.250m <sup>2</sup>
	Verde Público (V) Calles y vías públicas (C)			650m <sup>2</sup> 2.600m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	9.750m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º)			9.750m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			16 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización.
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: serán sufragados por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultánea, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Constitución de Entidad, o integración con otras.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existen 4 viviendas construidas, por lo que la capacidad residual es de 12 viviendas.</li> <li>- La calle que tiene continuidad en la U.A. 36, tendrá una anchura mínima de 12 metros.</li> </ul>
--	--



# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación EXTENSIÓN LOS OLIVOS	U.A.-38
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,18 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	2.400m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (C)			2.400m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	9.400m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º) Libre Privado (L.P.)			4.700m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			8 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN Propietario único			
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización			
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: antes de la concesión de licencias de edificación.			
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: a cargo de los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultánea, se prestará garantía por el 100% del coste de urbanización correspondiente a la fase de edificación.			
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Integración en una Entidad de la zona.			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existe 1 vivienda. La capacidad residual es de 7 viviendas.</li> <li>- La calle situada al Sur, tendrá un ancho mínimo de 10,5 metros, y la que lo limita al Este, de 9 metros.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: denominación EXTENSIÓN LAS VEGAS	U.A.-39
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,30 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	30%	3.900m²
	Verde Público (V): bulevar y ribera del arroyo			1.300m²
	Calles y vías públicas (C)			2.600m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	70%	9.100m²
	Residencial Unifamiliar Grado 3º (R.U.3º)			9.100m²
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:			15 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN</b> Propietario único			
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización.			
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.			
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> a cargo de los particulares, salvo el puente y conexión con la carretera. Caso de urbanización y edificación simultánea, se prestará garantía por el 100% por el coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.			
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad o integración en otra.			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La conexión con la carretera requerirá autorización de la D. G. de Carreteras.</li> <li>- La anchura mínima de la prolongación de la Avenida S. José será de 9 metros.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE:denominación LAS VEGAS DEL CRUCE- CTRA DE CADALSO	U.A.-40
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,20 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	40%	4.800m <sup>2</sup>
	Verde Público (V): paseo del arroyo y plaza			1.800m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas(C):vía de servicio de la carretera y enlace			3.000m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	60%	7.200m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S.)			3.600m <sup>2</sup>
	Libre Privado (L.P.)			1.200m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 2º (R.U.2º)			2.400m <sup>2</sup>
	<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo:</b>			8 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN</b> Posible innecesariedad de reparcelación y división en dos fases
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Reparcelación y Parcelación Proyecto de Urbanización
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> a cargo de los particulares, salvo el puente y conexión con la carretera. Caso de urbanización y edificación simultánea, se prestará garantía por el 100% del coste de la urbanización correspondiente a la fase que se edifique.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular, salvo la conexión con S. José.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El retranqueo mínimo respecto al arroyo será de 3 metros.</li> <li>- La conexión con la carretera y la vía de servicio, requerirá autorización de la D. G. de Carreteras.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: ZONA INDUSTRIAL DE PELAYOS - NORTE	<b>U.A.-41</b>
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	3,50 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	30%	10.500 m <sup>2</sup>
	Verde público (V): paseo junto a la carretera y borde del arroyo			2.100 m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c)			8.400 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	70%	24.500 m <sup>2</sup>
	Industrial Intensiva (I.I.)			19.500 m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S.)			5.000 m <sup>2</sup>
	<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo</b>			_____

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN</b> Posible declaración de innecesariedad de la reparcelación
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Reparcelación y Parcelación Proyecto de Urbanización
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> Antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> Serán sufragadas por los propietarios. Caso de edificación y urbanización simultáneas, se prestará garantía correspondiente al 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constituirán una Entidad conjuntamente con la U.A. 42.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se podrá dividir en fases y actuar según se recauden las cuotas de urbanización.</li> <li>- La conexión con la carretera y la vía de servicio requerirán autorización de la Dirección General de Carreteras.</li> <li>- Las alineaciones se retranquearán 15 metros desde el arcén de la carretera.</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: ZONA INDUSTRIAL DE PELAYOS - SUR	U.A.-42
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	4,50 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	30%	13.500 m <sup>2</sup>
	Verde público (V): Pinar			3.000 m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c): Con aparcamiento y paseo			10.500 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	70%	31.500 m <sup>2</sup>
	Industrial Intensiva (I.I.) Comercial y Servicios (C.S.) Industrial Extensiva (I.E.)			6.500 m <sup>2</sup> 7.000 m <sup>2</sup> 18.000 m <sup>2</sup>
<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo</b>			_____	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN</b> Posible innecesariedad de la reparcelación y división en fases
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Reparcelación y Parcelación Proyecto de Urbanización
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> Antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> Serán sufragadas por los propietarios. Caso de edificación y urbanización simultáneas, se prestará garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constituirán una Entidad de conservación con la U.A. 41.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>La sección de la calle Este-Oeste será de 15 metros.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE:	U.A.-43
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,87 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	1.700 m²
	Verde público (V)			500 m²
	Calles y vías públicas (c)			1.200 m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	7.000 m²
	Residencial Unifamiliar Grado 4 (R.U. 4º)			7.000 m²
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			7 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: Antes de la concesión de licencias de edificación.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS: Serán sufragadas por los particulares. Caso de urbanización y edificación simultáneas, constituirán garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Particular. Constitución de Entidad o integración en otra.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	
--	--



# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE:	<b>U.A.-44</b>
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	1,25 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	2.500 m <sup>2</sup>
	Verde público (V) Calles y vías públicas (c)			625 m <sup>2</sup> 1.875 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	10.000 m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 4 (R.U. 4º)			10.000 m <sup>2</sup>
	<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo</b>			10 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> COMPENSACIÓN
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> Antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> Serán sufragadas por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se constituirá garantía por el 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad o integración en otra.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las calles tendrán una sección mínima de 7,5 metros.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: EXTENSIÓN DE LA FUENDRÍA	U.A.-45
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2,0 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	4.000 m²
	Verde público (V): Ribera del arroyo			1.000 m²
	Calles y vías públicas (c)			3.000 m²
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	16.000 m²
	Residencial Unifamiliar Grado 4 (R.U. 4º)			16.000 m²
CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo			16 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> COMPENSACIÓN			
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Compensación y Parcelación Proyecto de Urbanización			
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> Antes de la concesión de licencias de edificación.			
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> Serán sufragadas por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se presentará garantía del 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.			
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Se constituirá una Entidad o integración con la Fuenfría.			

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existen 7 viviendas construidas, por lo que la capacidad residual es de 9 viviendas.</li> <li>- La calle de enlace con la Fuenfría tendrá un ancho mínimo de 9 metros.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: EL OLIVAR DE AYLLÓN - SUR	<b>U.A.-46A</b>
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	2,2 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	25%	5.500 m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c): Incluye plazas			5.500 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	75%	16.500 m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 2 (R.U. 2º) Libre Privado (L.P.)			13.500 m <sup>2</sup> 3.000 m <sup>2</sup>
	<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo</b>			40 viviendas

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: -</b>
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Reparcelación y Parcelación Proyecto de Urbanización
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> Antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> Serán sufragadas por los propietarios. Caso de urbanización y edificación simultáneas, se presentará garantía del 100% del coste de las obras correspondientes a la fase de edificación.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad de Conservación.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La calle Este-Oeste tendrá un ancho mínimo de 10,5 metros, y la perpendicular a ella, también. La superficie Este-Oeste podrá ser de 9 metros.</li> </ul>
--	--

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: EL OLIVAR DE AYLLÓN – NORTE / MUNICIPAL	U.A.-46B
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	3,8750 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	80%	31.000 m <sup>2</sup>
	Equipamiento Público (E)			5.000 m <sup>2</sup>
	Verde Público (V)			25.000 m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c)			1.000 m <sup>2</sup>
	ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO Ordenanzas	Superficie de suelo y % sobre superficie bruta	20%	7.750 m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 2 (R.U. 2º)			3.750 m <sup>2</sup>
	Comercial y Servicios (C.S.)			4.000 m <sup>2</sup>
	CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo		(estimado)10 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN: - Se trata de suelo donado al Ayuntamiento por los propietarios de la U.A. 46.A
	PROYECTOS PREVIOS: Proyectos de Parcelación Proyectos de Obras de Urbanización
	FORMALIZACIÓN DE CESIONES: El Ayuntamiento deberá aceptar la donación antes del plazo establecido en la escritura.
	COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS
	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dado que la totalidad del terreno es municipal, las zonas de aprovechamiento privado se utilizarán preferentemente para vivienda social o para permutas de suelo (posible obtención de más suelo industrial, o de residencial en el casco, o zonas verdes).</li> <li>- La diferencia de suelo entre los 41.847 m2 donados y la superficie de esta Unidad, se corresponde con el terreno afectado por el trazado de la variante (3000 m2).</li> </ul>
--	---

# UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: CAMINO DE VALDEYERNOS-ARROYO SAN SALVADOR	<b>U.A.-47</b>
SUPERFICIE BRUTA (aproximada)	0,6 Has

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	<b>CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	25%	1.500 m <sup>2</sup>
	Verde Público (V): Plaza			300 m <sup>2</sup>
	Calles y vías públicas (c)			1.200 m <sup>2</sup>
	<b>ZONAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO</b> <b>Ordenanzas</b>	<b>Superficie de suelo y % sobre superficie bruta</b>	75%	4.500 m <sup>2</sup>
	Residencial Unifamiliar Grado 3 (R.U. 3º)			3.000 m <sup>2</sup>
	Libre Privado (L.P.)			1.500 m <sup>2</sup>
<b>CAPACIDAD DE VIVIENDAS: número máximo</b>			6 viviendas	

CONDICIONES DE DESARROLLO	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN</b> Las cargas de cesión se reparten proporcionalmente a las dos propiedades.
	<b>PROYECTOS PREVIOS:</b> Proyectos de Compensación y Parcelación Proyectos de Urbanización
	<b>FORMALIZACIÓN DE CESIONES:</b> Antes de la concesión de licencias de edificación.
	<b>COSTES DE LA URBANIZACIÓN Y GARANTÍAS:</b> Serán sufragadas por los propietarios. Caso de edificación y urbanización simultáneas, constituirán garantía del 100% del coste correspondiente a la fase de edificación.
	<b>CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:</b> Particular. Constitución de Entidad de Conservación.

ESQUEMAS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las alineaciones se retranquearán 12 metros mínimo en el Paseo de Valdeyernos.</li> <li>- La plaza llevará arbolado perimetral.</li> </ul>
--	---

#### 9.6. Unidades de urbanización y actuaciones aisladas.

9.6.1. De acuerdo con lo señalado en 9.2.1 los terrenos de Suelo Urbano no comprendidos en Polígonos o Unidades de Actuación, se sujetan al régimen de “Actuación directa”, con aplicación directa de la Ordenanza correspondiente para los actos de edificación y uso del suelo.

Sin embargo, dadas las características de las “urbanizaciones” existentes en Pelayos de la Presa, las cuales presentan por lo general déficits de infraestructuras (alumbrado, saneamiento principalmente y pavimentación en menor medida), y de zonas verdes o áreas peatonales y de aparcamiento se han definido 56 Unidades de Urbanización, así denominadas por requerir casi, todas ellas que se complete su urbanización, o que se reurbanice en ciertos casos, así como a la conservación de la urbanización a cargo de sus propietarios en la mayor parte de ellas.

Igualmente, los propietarios de cada Unidad estén obligados a la cesión de las zonas verdes y de equipamiento y de los viales determinados en su ámbito, y en su caso, a costear las “actuaciones aisladas” que fueron necesarias para la adquisición del suelo por expropiación o compra, cuando no sea por cesión gratuita o permuta. Cuando se considere que el coste de la “actuación aislada” es excesivo para la Unidad en que se enclava, o que también beneficia a otras urbanizaciones colindantes, el Ayuntamiento podrá determinar el ámbito de repercusión de su coste, definiendo un polígono a tales efectos.

Cuando se considere que deba completarse la urbanización, o conservarse esta de forma conjunta entre varias Unidades, el Ayuntamiento determinará el ámbito de los Proyectos de obras necesarios, o las Entidades de Conservación correspondientes.

En determinados casos, las condiciones que se establezcan serán de obligado cumplimiento previamente a la concesión de licencias debiendo exigir el Ayuntamiento las cuotas de urbanización cuando los propietarios no ejecuten las condiciones por su cuenta.

A continuación se incluyen las características de las Unidades de Urbanización, cuyas determinaciones numéricas son aproximadas y se supeditan a la aplicación directa de las Ordenanzas aplicables según el Plano 2 de Ordenación.



UNIDADES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO			CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
Clave Plano 4	Enclave	Superficie bruta hectáreas	ZONAS DE ORDENANZA		VIVIENDAS - CAPACIDAD		
			De uso público	De aprovechamiento privado	Existentes	Totales aprox.	Residuales aprox.
U-1	Casco Antiguo	9,5 has	Equipamiento Viales y Verde Público	RC – RM – LP – CS RU.1º - RU.2º - RU.3º	276	300	24
U-2	Los Rosales	2 has	Viales-aparcamiento Verde Público	RM - LP	188	188	—
U-3	Los Lanchares	3,2 has	Equipamiento Viales y Verde Público	RU.3º	22	25	3
U-4	La Cerquilla	0,6 has	Viales	RU.2º	14	14	—
U-5	San José I	1,5 has	Viales-paseo Verde Público	RM - LP RU.1º	48	48	—
U-6	San José II	5,4 has	Equipamiento Viales y Verde	RU.2º - LP	120	120	—
U-7	San José III	1,6 has	Viales-paseo del Arroyo	RU.2º - LP	38	38	—
U-8	San José IV	1,85 has	Viales Verde Público	RU.3º	36	36	—
U-9	San José V	1,2 has	Viales-paseo del Arroyo	RU.3º	15	15	—
U-10	San José VI	1,25 has	Viales	RU.3º	18	18	—
U-11	Los Olivos	1,8 has	Viales	RU.3º	23	23	—
U-12	Virgen del Pilar 1ª Fase	2,6 has	VialesVerde Público	RU.3º	24	30	6
U-13	Virgen del Pilar 3ª Fase	2,2 has	Viales Verde Público	RU.3º	21	28	7
U-14	Virgen del Pilar 2ª Fase	1,2 has	Viales	RU.3º	16	16	—
U-15	La Solana 2ª Fase	1,0 has	Viales	RU.3º	14	14	—
U-16	La Solana 3ª Fase	2,3 has	Viales	RU.3º	23	23	—
U-17	Los Lanchares Norte	2,0 has	Viales	RU.3º y RU.4º	8	14	6
U-18	La Solana 1ª Fase-Oeste	0,43 has	Viales	RU.3º	6	6	—
U-19	La Solana Centro	2,0 has	Viales	RU.4º	7	14	7
U-20	La Solana 1ª Fase	4,0 has	Viales	RU.3º	60	60	—
U-21	La Solana 4ª Fase	1,65 has	Viales	RU.3º	24	24	—
U-22	La Estación I	0,55 has	Viales	RU.3º	9	9	—
U-23	La Estación II	1,5 has	Viales	RU.3º	16	16	—
U-24	La Estación III	1,3 has	Viales	RU.4º	4	6	2
U-25	La Estación IV	1,3 has	Viales Equipamiento	RU.5º	3	3	—
U-26	El Cerrillo I	0,85 has	Viales	RU.3º	10	10	—
U-27	El Cerrillo II	0,4 has	Viales Verde Público	RU.1º y LP	14	14	—
U-28	Travesía Norte	1,9 has	Viales-paseo del Arroyo	RU.5º y CS	4	5	1
U-29	Sampelayo-Travesía	1,95 has	Viales-paseo del Arroyo	RU.5º	5	6	1
U-30	Sampelayo	5,9 has	Viales-paseo del Arroyo	RU.3º y RU.4º	26	32	6
U-31	El Pino	2,3 has	Viales-paseo del Arroyo	RU.2º y RU.3º CS y LP	13	13	—
U-32	El Molino	2,5 has	Viales-paseo Verde Público	CS, LP y RU.4º	2	2	—
U-33	Granja San Antonio	0,8 has	Viales	RU.2º y CS	11	11	—
U-34	Acceso a Los Llanos	1,1 has	Viales	RU.5º	2	2	—
U-35	Colonia Bellavista	1,5 has	Viales	RU.3º	12	15	3
U-36	PINOS VERDES	3,2 has	Viales Verde Público	RU.3º	29	32	3
U-37	Colonias Cedros y Abetos	1,4 has	Viario	RU.3º	17	17	—
U-38	Pinos Verdes II	5,5 has	Viario Verde Público	RU.3º y LP	57	57	—
U-39	Colonia Marruecos	1,8 has	Viario-aparcamiento Verde Público	RU.3º y CS	6	6	—
U-40	Los Ángeles Este	1,14 has	Viario Verde Público	RU.3º	6	9	3
U-41	Los Ángeles Oeste	3,5 has	Viario-plaza	RU.3º	11	22	11
U-42	Colonia Virgen de Allende	0,75 has	Viario	RU.3º	4	10	6
U-43	Camino de Valdeyernos	1,0 has	Viario	RU.3º	13	13	—
U-44	San Blas- Valdeyernos	2,5 has	Viario	RU.3º	24	30	6
U-45	Colonia San Blas	1,5 has	Viario Verde Público	RU.3º	9	10	1
U-46	Bloque aislado	0,2 has	Viario	RM y LP	24	24	—
U-47	Cigarral de San Blas	0,35 has	Viario	RU.4º	1	1	—

UNIDADES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO			CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
Clave Plano 4	Enclave	Superficie bruta hectáreas	ZONAS DE ORDENANZA		VIVIENDAS - CAPACIDAD		
			De uso público	De aprovechamiento privado	Existentes	Totales aproxím.	Residuales aproxím.
U-48	Colonia Navapozas Huete	2,6 has	Viario y paseo de Navapozas	RU.4º	22	22	—
U-49	Colonia Navapozas	0,36 has	Viario y paseo de Navapozas	RU.4º	3	3	—
U-50	Colonia La Posturilla I	1,8 has	Viario y paseo de Navapozas	RU.4º	15	15	—
U-51	Colonia La Posturilla II	1,8 has	Viario	RU.4º	8	13	5
U-52	La Fuenfria	5,0 has	Viario Verde Público	RU.4º	27	31	4
U-53	Viña de la Iglesia	0,9 has	Viario Verde Público	RU.1º	44	44	—
U-54	Servicios del Cruce	0,8 has	Viario	CS y LP	—	—	—
U-55	Las Cumbres	6,8 has	Viario y Verde Público	RM y LP	300	300	—
U-56	La Enfermería	10 has	Viario-Verde-Equipamiento	—	—	—	—
TOTALES		122,83 has		Viviendas	1.750	1.855	105

## Capítulo 10

### 10. Normas particulares para el suelo urbanizable

#### 10.1. Ámbito de aplicación.

##### 10.1.1. Delimitación.

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que estar. Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, y se delimitan como tales en el Plano de Clasificación del Suelo.

##### 10.1.2. División en Sectores.

El suelo urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en el plano citado. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector se incluyen en las fichas del punto 10.5.

#### 10.2. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.

##### 10.2.1. Sistemas de Actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el capítulo 3.2 de estas Normas Subsidiarias. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación del punto 10.4.

##### 10.2.2. Planes Parciales.

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de uno o varios sectores.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el capítulo 3.1 de esta normativa.

##### 10.2.3. Polígonos.

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en polígonos que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del Artículo 117 y concordantes de la Ley del Suelo.

##### 10.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan especial, solo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en estas Normas Subsidiarias.

##### 10.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya probado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos un polígono completo y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los capítulos 3.1 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

#### 10.2.6. Derecho a edificar.

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- a/ Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el n.º acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- b/ Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

#### 10.2.7. Edificación y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren además de los requisitos a/ y b/ anteriores.

### Sector 1: El Tejar (S.A.U. 1)

1. Superficie bruta aproximada: 6,00 hectáreas.

Las variaciones en la superficie que pudieran producirse por ajustes en su delimitación al parcelario, no podrán superar el 5% debiéndose respetar la densidad y los porcentajes de cesiones.

2. Uso global: Residencial Unifamiliar.

Aprovechamiento bruto del Sector: 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 12 viviendas por hectárea.

Capacidad de viviendas: existentes: 5, totales: 72, residuales: 67.

3. Suelo de aprovechamiento privado: 65% de la superficie bruta.

Superficie aproximada: 39.000 m<sup>2</sup> (incluye el 10% del aprovechamiento de cesión).

Zonas de Ordenanza:

- Residencial Unifamiliar grado 3.º (RU-3.º)
- Libre Privado (L. P.)
- Comercial y Servicios (C. S.)

La zona residencial podrá ordenarse con parcelas de superficie mínima 300 m<sup>2</sup> estableciéndose zonas de uso comunitario (libre-privado) siempre que no se supere la densidad máxima de viviendas.

Se establecerá una zona de uso comercial y servicios al borde de alguna calle principal.

4. Suelo de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento:

- Sistemas generales e interiores: 35% de la superficie bruta (no incluye el 10% de aprovechamiento).
- Superficie aproximada 21.000 m<sup>2</sup>.

Zonas de Ordenanza:

- Equipamiento Público (E).
- Verde Público (V): 13% mínimo.
- Calles y Vías Públicas (C).

5. Condiciones de actuación: Sistema: Compensación.

Planes y Proyectos previos:

- Plan Parcial.
- Proyectos de Compensación y Parcelación.
- Proyecto de Urbanización.

## 6. Obligaciones de los propietarios:

- Formalizarán las cesiones antes de la concesión de licencias.
- Costear la urbanización, incluido el 10% del aprovechamiento de cesión. Caso de urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía del 100% del coste de las obras correspondientes a la fase objeto de licencia. (Podrá prestarse con suelo edificable de otras fases).
- Conservar la urbanización. Constituyendo una Entidad de Conservación.

## Sector 2: Pinares de San Juan-Rompinos (S.A.U. 2)

## 1. Superficie bruta aproximada: 12 hectáreas.

Las variaciones en las superficies que pudieran producirse por ajustes en su delimitación al parcelario no podrán superar el 5% debiéndose respetar la densidad y los porcentajes de cesiones.

## 2. Uso global: Residencial Unifamiliar.

Aprovechamiento bruto del Sector: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 10 viviendas por hectárea. Capacidad de viviendas: 120.

## 3. Suelo de aprovechamiento privado: 55% de la superficie bruta.

Superficie aproximada: 66.000 m<sup>2</sup> (Incluye el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento).

Zonas de Ordenanza:

- Residencial Unifamiliar grado 3.º (RU-3.<sup>a</sup>).
- Libre Privado (L.P.).
- Comercial y Servicios (C.S.).

La zona residencial podrá ordenarse con parcelas de superficie mínima 300 m<sup>2</sup>. Estableciéndose zonas de uso comunitario (libre privado) siempre que no se supere la densidad máxima de viviendas. Se establecerá una zona de uso comercial y servicios próxima a la carretera general.

## 4. Suelo de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento:

- Sistemas generales e interiores: 45% de la superficie bruta (no incluye el 10% del aprovechamiento).
- Superficie aproximada: 54.000 m<sup>2</sup>.

Zonas de Ordenanza:

- Equipamiento Público (E).
- Verde Público (V): mínimo 25%.
- Calles y Vías Públicas (C).

## 5. Condiciones de actuación: Sistema: Compensación.

Planes y Proyectos previos:

- Plan Parcial.
- Proyectos de Compensación y Parcelación.
- Proyecto de Urbanización.

## 6. Obligaciones de los propietarios:

- Formalizarán las cesiones antes de la concesión de licencias.
- Costear la urbanización, incluido el 10% del aprovechamiento de cesión. Caso de urbanización y edificación simultáneas se prestará garantía del 100% del coste de las obras correspondientes a la fase objeto de licencia. (Podrá prestarse con suelo edificable de otras fases).
- Conservar la urbanización. Constituyendo una Entidad de Conservación.



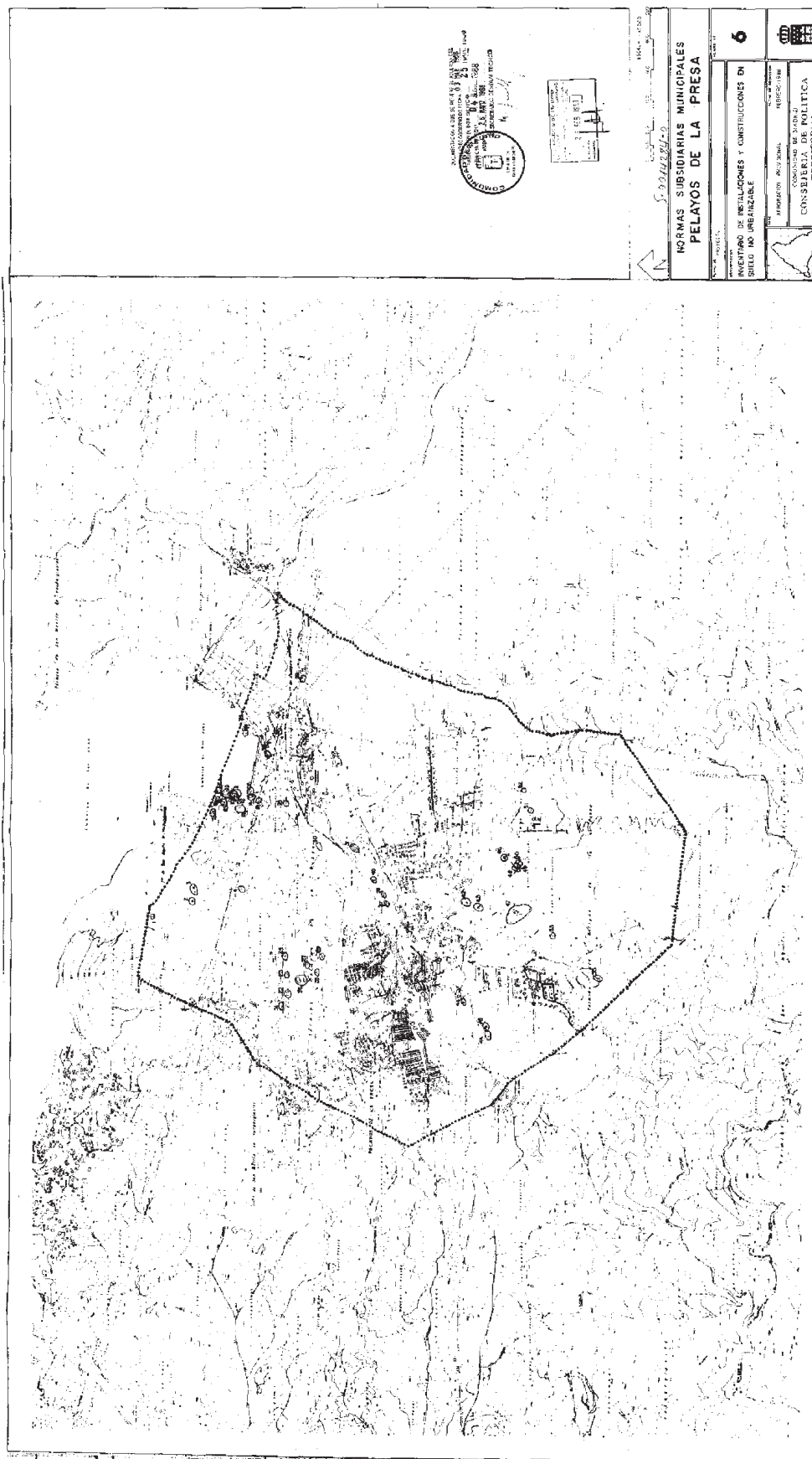












NO SE PUEDE COPIAR NI REPRODUCIR SIN EL CONSENTIMIENTO DEL AUTOR. SE PUEDE COPIAR PARA USO PERSONAL SIN PERMISO DEL AUTOR. SE PUEDE COPIAR PARA USO EDUCATIVO SIN PERMISO DEL AUTOR. SE PUEDE COPIAR PARA USO COMERCIAL SIN PERMISO DEL AUTOR.

3 143 841

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES PELAYOS DE LA PRESA	
INDICADOR DE INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	6
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL	



## CATÁLOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Conjuntos, edificios y elementos a proteger en el casco antiguo (Ver Plano n.º 5):

1. Iglesia Española. Protección Integral.
2. Fuente frente al Ayuntamiento. Protección integral.
3. Casa Neomudéjar. Situada en la carretera frente al Bar Pelayos. Protección Ambiental.
4. Casas populares revocadas. Protección ambiental. Calle Dionisio Pinillos 10 y 12.
5. Vivienda unifamiliar, estilo regionalista, años 50. Calle de los Lanchares, esquina Travesía de los Lanchares. Protección Ambiental.
6. “Villa Sandra” Vivienda unifamiliar estilo regionalista, años 50. Protección Ambiental.

Conjunto de edificios y elementos aislados (Ver Plano n.º 5):

7. Ruinas del Monasterio. Protección Integral.
8. Ermita de San Juan, Protección Integral.
9. Conjunto del Poblado de la Presa, Protección estructural.
10. Cigarral de San Blas. Protección estructural.
11. Antigua estación. Protección ambiental.
12. Hórreo. Protección Integral.
13. Puente de las picadas. Protección Integral.
14. Cementerio Municipal. Protección Estructural.

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

## A. Alcance y contenido:

Se regulan en este momento los usos y aprovechamientos de las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de los grados de protección considerados dentro de los incluidos en el catálogo.

Para cada uno de ellos se establecen a continuación las actuaciones y usos que se permiten y la forma de tramitación a que deberán someterse, sin perjuicio del resto de condiciones que, establecidas por las presentes Normas, o por los órganos de la administración estatal o regional, les sean de aplicación.

## B. Definición de los grados de protección:

Se consideran los siguientes grados:

— Grado 1.º Conservación integral. Afecta a:

- Los monumentos y conjuntos declarados o con expediente de declaración incoado y a sus entornos.
- Los edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- Los espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Pavimentos y elementos significativos de valor de la escena urbana.

— Grado 2.º Conservación estructural. Afecta a:

- Aquellos edificios, elementos y conjuntos que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio, y a sus entornos.

— Grado 3.º Protección ambiental.

- Edificios que aislados o en conjunto con tramos o áreas de calidad, en buen estado de conservación y/o constantes tipológicas interesantes, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Igual en áreas de calidad media o escasa o mal estado de conservación pero presentando constantes tipológicas interesantes.
- Espacios de calidad urbana destacada.

— Grado 4.º Área de protección de carácter mediante condiciones a las obras de reforma, renovación o nueva edificación. Aplicable a:

- Actuaciones de edificación de nueva planta por derribo previo y justificado, y sobre solares libres tanto en áreas protegidas como en su entorno.
- Construcciones recientes situadas en estas áreas o en los entornos de edificios o conjuntos con los grados de protección 1, 2 o 3, y que causen impactos en dichas áreas.

#### C. Actuaciones permitidas:

— Determinaciones para el Grado 1.º: Conservación integral.

- Se permitirán solamente las obras encaminadas a su conservación y mantenimiento y a la puesta en valor del edificio, elemento o conjunto, dotándolo excepcionalmente del uso o usos que siendo compatibles con sus características garanticen mejor su permanencia.
- En consecuencia, se prohíbe el derribo total o parcial de dichos edificios, salvo que se trate de la supresión de elementos extraños o no integrados que desvirtúen su carácter u oculten partes existentes de valor arquitectónico o artístico. Se prohíben asimismo las obras de reforma parcial y las de ampliación interior o exterior.
- Se permitirán, por tanto, las obras de consolidación, las de mantenimiento, las de eliminación de tendidos aéreos o publicidad, y excepcionalmente las de restauración tendente a la reutilización, siempre que el uso a implantar no desvirtúe el carácter original del edificio.
- En todo caso las obras habrán de sujetarse a las Normas de tramitación que les sean aplicables.

— Determinaciones para el Grado 2.º: Conservación estructural:

- Las obras, a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, conservando las partes que trascienden a espacios públicos, su configuración estructural y sus elementos significativos. Así pues, se permitirán bajo las condiciones de tramitación correspondientes, las obras autorizadas para el grado anterior y también las de reforma interior que no afecten a la configuración general o estructura básica original (elementos estructurantes) del edificio. Se autorizan también, previa justificación, las obras de reposición de elementos estructurales.

— Determinaciones para el Grado 3.º: Protección ambiental:

- Las obras que se efectúan en esos edificios lo serán con el objeto de adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales que poseen.
- Para ello se permitirán en ellos, siempre sometiéndose a las condiciones de tramitación que les sean de aplicación, las obras de los grados anteriores y también las de acondicionamiento interior hasta su renovación total, en la que se mantendrá si lo hubiera, cualquier elemento de valor estructural, ornamental, ambiental o tipológico.

— Determinaciones para el Grado 4.º. Protección de Carácter:

- Las actuaciones de reforma, renovación o edificación de nueva planta a efectuar en las áreas delimitadas y sometidas a este grado se ajustarán a lo que determine la ordenanza específica que a este fin se redacta.
- Este grado será también de aplicación con la finalidad de atenuar los impactos negativos existentes, por lo que podrá aplicarse a construcciones recientes disonantes, sobre las que se podrán gestionar, en aplicación de esta Ordenanza específica, actuaciones de derribo total o parcial y de reforma mayor o menor que aminoren el impacto que producen,

#### D. Condiciones de tramitación de las actuaciones:

Para los grados de protección 1, 2 y 3 y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento en el Ayuntamiento para informe de

los técnicos municipales y de la Corporación en el que se exprese el destino que va a dar al edificio y obras a realizar adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y otro tipo de datos se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (del exterior e interiores) antes y después de la actuación que se quiere realizar.

Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo el Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones dentro siempre de lo permitido para este grado de protección y pudiendo, asimismo, pedir asesoramiento del Departamento de la Administración estatal o regional competente.

Posteriormente y una vez obtenido el informe favorable, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado, que se presentara en el Ayuntamiento, en función del cual este concederá o no la correspondiente licencia.

En todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (técnicos municipales y de la Administración estatal o regional competente u otros que crea conveniente) con el fin de poder emitir el informe previo antes referido.

En caso de encontrarse elementos enmascarados que insinúen cierta importancia y no estuvieran recogidos en alguno de los grados de protección anteriores, se deberá considerar la edificación como de protección integral, siéndole de aplicación transitoriamente la normativa correspondiente a este grado, hasta tanto no se realice un estudio documentado del estado y características de la totalidad de la edificación, para lo que se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (las citadas anteriormente).

En función de ello se emitirá acuerdo justificado por el Pleno Municipal sobre la solución a adoptar de acuerdo a las condiciones expresadas en estas Normas de protección para la modificación del Catálogo.

#### E. Modificaciones del Catálogo:

El Catálogo podrá ser modificado, durante el periodo de vigencia de las presentes Normas, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las Normas y cumpliendo las siguientes condiciones.

- a. Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea a instancia de particulares o por iniciativa municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicarse y sometién dose a aprobación del Pleno Municipal, previo informe favorable vinculante del Departamento del Patrimonio competente, elevándose tras dicha aprobación comunicación a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente del Ente Autonomico.
- b. Para la exclusión de una pieza incluida en el Catálogo deberá presentarse por la propiedad de la misma solicitud firmada por el Arquitecto que esta designe y corroborada por el Arquitecto Municipal en el sentido de que las razones por las que el edificio fue incluido carecen de vigencia. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, se elevará a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, la cual, previo informe vinculante del Departamento del patrimonio competente, procederá o no a su autorización.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina, incurriendo, si se diera tal situación en la realidad, en las responsabilidades de disciplina urbanística o de otro orden correspondientes (art. 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística Y demás concordantes) en lo que se declara como ruinoso, debiéndose actuar como más adelante se especifica para tales casos.

- c. Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en concreto, se requerirá asimismo, informe del técnico designado por la Corporación, debiendo actuarse como se ha explicado anteriormente para la exclusión.



F. Normas de protección urbanística (Disciplina):

A los edificios, espacios y elementos incluidos en los grados de protección 1, 2 y 3 les serán de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión urbanística:

1. Para el mantenimiento de los mismos, cuyo costo correrá a cargo del propietario, serán de aplicación los art. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto a facultades de la Administración. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleva a cabo una actuación de rehabilitación integral sobre edificios que no estén incluidos en dichos grados de conservación, pero sí en el grado 4.º.
2. Para los edificios incluidos en los grados de protección 1, 2 y 3, no se considerarán causas de declaración de ruina las recogidas en los apartados b y c del art. 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística, dado que su inclusión en el Catálogo supone la existencia de valores distintos del económico y conveniencia urbanística de su permanencia.
3. Caso de producirse la ruina física de uno de los edificios incluidos en los grados 1, 2 y 3 hasta el punto de que proceda la declaración de ruina con arreglo a lo previsto en el apartado a) del art. 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se notificará esta circunstancia al Departamento de Patrimonio competente, que emitirá dictamen vinculante relativo a las actuaciones necesarias de consolidación u otras que procedan.
4. Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios o la modificación o destrucción total o parcial de los espacios o elementos considerados, sin la licencia pertinente, serán de aplicación los art. 29, 30 y 8b del Reglamento de Disciplina Urbanística.
5. A los edificios así catalogados o a los que se rehabiliten integralmente sin estar incluidos en los grados de aplicación:
  - El art. 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoración tributaria.
  - El art. 182 de la misma Ley en cuanto a posibilidad de cooperación y subvenciones por parte de la Administración.
  - Cualquier otro beneficio que otorguen las Leyes a las fincas catalogadas o rehabilitadas.

Pelayos de la Presa, a 29 de marzo de 2022.—El alcalde-presidente, Antonio Sin Hernández.

(03/6.347/22)

