

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

76**NAVAS DEL REY****URBANISMO**

En sesión celebrada el día 30 de julio de 1985 y por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se ha adoptado el acuerdo: aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Navas del Rey (Madrid), promovidas por el Ayuntamiento de la localidad citada, en base a las consideraciones técnicas y jurídicas en que fundamenta su informe favorable la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE NAVAS DEL REY**

Aprobación provisional: 10 de julio de 1985; aprobación definitiva: 30 de julio de 1985.
Anuncios en BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID: 9 de agosto de 1985;
y en “Boletín Oficial del Estado” de 6 de septiembre de 1985.

INTRODUCCIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navas del Rey han sido formuladas por el Ayuntamiento de esta localidad, que ha contado con el asesoramiento y colaboración de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

La redacción del documento ha estado a cargo de un equipo encabezado por Amparo Gimeno, Antonio Alonso e Ignacio Marinas, que ha trabajado bajo la dirección e instrucciones inicialmente de la Diputación Provincial de Madrid y posteriormente del correspondiente Servicio de Desarrollo del Planteamiento de la Dirección General de Urbanismo, en el cual se ha encargado directamente de la dirección y el seguimiento del proceso de planeamiento Carlos Martínez.

PARTE I

I.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Resumen sintético de los distintos conceptos desarrollados en la Memoria de información.

1.1. INFORMACIÓN.

1.1.1. Origen e historia.

S. XVI.-	Pastores trashumantes
S. XVII.-	Se llama Dehesa Real
S. XVIII.-	Se la conoce por Casas (había 6)
1819.-	30 vecinos. Adquiere el privilegio de Villa (Fernando VII). Casas en torno al cuartel.
1892.-	Plano Topográfico. Configuración actual del casco.
Hasta siglo XX.-	Crecimiento orgánico.
A partir de los años 60.-	Implantación de viviendas de segunda residencia.

1.1.2. Medio físico.

Descripción general:

Superficie del término:	5.082 Has.
Límite Norte:	Sierra de Guadarrama.
Límite Sur:	Río Alberche, vaguada poblada de pinos; arroyos Valdefrías, Valdezárte, Valgrande del Fresno y Mojonero.

Clima:

Altitud:	725 m.
Temperatura media anual:	16.9º C moderadamente fresca en verano y fría en invierno.

Suelo:

Norte:	Parte montañosa con pinos y matorrales sobre granitos-neís.
Parte central:	Secano, robles y encinas sobre sedimentación granítica o neísica. Zona de pasto mediterráneo hacia Santa Ana.
Oeste y Sureste:	Zona de pinares, encinares y enebros de la ribera del Alberche.

Incidencia de la Urbanización:

Sistema viaria:	C-501, variante por fuera del casco. Carretera a Robledo de Chavela.
Pantanos:	Influencia de los pantanos de San Juan y de Picadas.
Áreas de segunda residencia:	En el borde del casco, Puente de San Juan, El Morro, Santa Ana, La Rocha / Cuesta Vieja.

1.1.3. Población.

Mantenida en todo el siglo XX. Punto más alto en 1920 con 993 habitantes, y hasta hoy entre 800 y 1.000. Población envejecida.

1900	831 hab.
1910	876 hab.
1920	993 hab.
1930	851 hab.
1940	847 hab.
1950	950 hab.
1960	810 hab.
1970	840 hab.
1975	906 hab.
1981	867 hab.
1982	887 hab.

1.1.4. Actividades económicas.

Población activa en Navas del Rey: 31,7% del total absoluto.

Agricultura: 10,5%

Ganadería: 1,4%

Industria: 26,4%

Construcción: 30,1%

Comercio: 9,8%

Servicios, 16,7%

F. Armadas: 2,9%

Profesorado: 2,1%

Paro en Mayo de 1983: 8,0% (22 parados)

Abandono de agricultura y ganadería a favor de la construcción, comercio e industria (56,5%).

1.1.5. Medio urbano.

Trama viaria:

- Inicialmente ligada a aminos agropecuarios, con pequeñas plazas.
- Nuevas calles con carácter y trazadas aleatoriamente.

Tipología parcelaria:

- Manzanas largas y de poco fondo totalmente ocupadas.
- Grandes manzanas con espacios interiores vacíos o con construcciones auxiliares.
- Implantación de segundas residencias en parcelas mínimas rectangulares (loteo).

Tipología edificatoria:

- Viviendas más antiguas de tipo ruiral.
- Nuevos chalets.
- Abandono: 98 viviendas vacías.

Transformaciones:

- Ampliación de una planta sobre la baja.
- Sustitución completa.
- Implantación de chalets en el casco.

Colonias de segunda residencia:

- El Morro: fuertes desniveles, dos fases diferenciadas; 138 viviendas.
- Puente de San Juan: consolidadas, fuertes pendientes y carencia de servicios; 100 viviendas.
- Santa Ana: sin servicios y dispersa; 35 viviendas.

1.1.6. Infraestructuras básicas.

Abastecimiento de agua: Red municipal, depósito, no depuración, averías.
 Alcantarillado: Existente en el casco; depuradora; En urbanizaciones, pozos negros incontrolados.
 Energía eléctrica y alumbrado: Completo en casco. Sin alumbrado en urbanizaciones.
 Sin ningún servicio en La Rocha y Santa Ana.

1.1.7. Planeamiento vigente.

Normas de 1976:

- Excesiva clasificación de suelo (para 4.600 viviendas.)
- Inadecuadas a capacidad de gestión local: ni planes parciales ni estudios de detalle.

1.1.8. Dinámica edificatoria.

LICENCIAS

1971	11
1972	8
1973	23
1974	67
1975	2
1976	12
1977	24
1978	11
1979	9
1980	19
1981	33
1982	15
1983	5
1960-1970	25 vivienda/año
1970-1980	40 vivienda/año
1980-1983	20 vivienda/año

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

	1960	1970	1980
VIVIENDAS PRINCIPALES:	251	257	289
VIVIENDAS SECUNDARIAS:	13	130	559
VIVIENDAS VACÍAS:	-	124	98
TOTAL	264	514	926

Parque actual de viviendas:

993 viviendas: 239 principales y 704 secundarias.

1.2. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA LOCAL.

Los principales problemas detectados en Navas del Rey son:

- Deterioro paisajístico y ecológico de importantes áreas del término municipal, causado por la construcción incontrolada.
- Excesiva dependencia económica respecto a las actividades derivadas de la segunda residencia, ya que se han abandonado las explotaciones agrícolas y ganaderas tradicionales sin que se hayan creado puestos de trabajo alternativos de la industria y los servicios.
- Crecimiento desordenado del casco urbano y falta de áreas de reserva, tanto para espacios públicos como para el futuro equipamiento.
- Graves problemas de urbanización e infraestructuras en las colonias de segunda residencia, agravados por la dificultad de que los propios afectados se hagan cargo de un funcionamiento, pavimentación del viario, etc.
- Las Normas Subsidiarias actuales constituyen un problema adicional, ya que consideran una capacidad de crecimiento excesivo que origina graves problemas de gestión.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

- Ampliar el suelo urbano a las áreas contiguas al casco, para permitir un crecimiento ordenado en los próximos diez años, recobrando la forma urbana del núcleo rural en el casco antiguo y creando elementos de transición entre la edificación del centro y las zonas de chalets de la periferia.
- Devolver a las vías principales el sentido de organizar el crecimiento.
- Reservar suelo para la ampliación del polígono industrial, parque urbano y zona de equipamiento en los bordes Norte y Este del pueblo hasta la carretera de circunvalación.
- Preveer la ordenación de la colonia Puente de San Juan, mediante un Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle las presentes Normas.
- Clasificar como Suelo Urbano las colonias; El Morro la 1ª fase y 2ª fase zona El Club, respetando la ordenación existente y asegurando que se terminen las obras de urbanización y se reserva suelo de uso público para el necesario esparcimiento comunitario. Se definen dos unidades de actuación en las que se señalan los suelos de cesión y los plazos y garantías para la ejecución de las obras de urbanización. Para el ámbito de estas unidades de actuación será necesario la constitución de una entidad urbanística que asegure la conservación de la urbanización.
- Se clasifica como No Urbanizable el resto del Término Municipal de forma que las posibles edificaciones que se localicen en este suelo no puedan nunca formar núcleo de población.
- Se señalan como suelos de Especial Protección las zonas de monte y la ribera del río por su alto valor ecológico.

1.4. RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

El trámite de participación pública, cuyos resultados se encuentran recogidos en el Documento nº 4: Información Pública y Refundición del Avance, y en el Documento nº 6: Participación Pública en el Proyecto Definitivo, ha seguido la siguiente cronología y resultados.

El Ayuntamiento de Navas de Rey acordó en su sesión plenaria del 23 de Junio de 1984, exponer al público el Avance de Planeamiento por un plazo de 30 días, de acuerdo con lo establecido en el art. 125 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto se insertaron los anuncios correspondientes en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del día 14 de Julio de 1984, y en el periódico "YA" de 1 de Agosto de 1984. Dicho plazo de exposición pública fue ampliado mediante nuevo anuncio publicado en el B.O.C.M. el 29 de Agosto de 1984 a la vista de la gran participación pública suscitada.

Como fruto del dilatado período de exposición pública del Avance de Planeamiento, se presentaron un total de 63 sugerencias, que fueron debidamente informadas y las determinaciones del Avance de Planeamiento, con las matizaciones y modificaciones surgidas de las mismas, fueron adoptadas como criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales debería culminarse el proceso de elaboración de las nuevas Normas Subsidiarias.

El 20 de Marzo de 1985 el Pleno del Ayuntamiento de Navas del Rey acordó aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento y someterlas al trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los art. 126, 127 y 128 del Reglamento del Planeamiento, para lo cual insertó anuncio en el B. O .C. M. de 4 de Abril de 1985 y en un periódico de los de mayor difusión de la provincia.

Durante el plazo de información pública se presentaron un total de 92 alegaciones que se clasifican a continuación.

Las 92 alegaciones presentadas pueden clasificarse por los aspectos a los que se refieren de la siguiente manera:

- 70 solicitan pasar de la Ordenanza que les corresponde según el documento de aprobación inicial a Ordenanza 3ª (parcela mínima 250 m²).
- 8 solicitan que las Ordenanzas excepcionen de la condición de parcela mínima, a aquellas que ya poseen tamaños inferiores a los mínimos señalados en las mismas.
- 4 solicitan la desaparición de la Ordenanza 2ª, o al menos la eliminación de los patios de manzana de uso público.
- 3 solicitan pasar a Ordenanza 1ª. Casco antiguo.
- 5 plantean modificaciones al viario propuesto.

- 3 corresponden a propietarios de terrenos en suelo no urbanizable que solicitan su inclusión en suelo urbano o urbanizable.
- 1 solicita que un sector de suelo urbanizable pase a suelo urbano.
- 1 solicita que una parcelación ilegal pase a ser considerada suelo urbanizable.
- 2 plantean su oposición total a las Normas Subsidiarias.
- 1 plantea su oposición a las Ordenanzas aprobadas.

Como puede verse de las 92 alegaciones presentadas la mayoría se refieren a la problemática de ordenación del casco urbano. Se centran fundamentalmente en la oposición a dos de las determinaciones del proyecto de Normas Subsidiarias, que modifica determinaciones de las normas vigentes hacia una mayor racionalidad y disminución de la densidad permitida.

En un 64% de las alegaciones se solicita que se defina como parcela mínima edificable 250 m² (Ordenanza 3ª), frente a los 400 ó 500 m² que se establecen en las Ordenanzas 4ª y 5ª respectivamente. Esta solicitud viene argumentada en los posibles perjuicios producidos por el aumento de la parcela edificable y en la homogeneidad del tratamiento en diferentes zonas que ya han sido parceladas, y en parte construidas, con esa parcela mínima.

Como síntesis general, las alegaciones manifiestan que existe una forma singular en la realización del desarrollo urbano basándose en la parcelación rústica, que en las inmediaciones del casco resultan parcelas de tamaño medio bien situadas respecto a los distintos caminos rurales, lo que posibilita una parcelación inmediata, sin más que dejar pequeñas cesiones de 4 metros a lo largo de las lindes y dividiendo las parcelas en lotes de 250 m² como máximo, dependiendo del capricho del comprador del lote.

Para completar el desarrollo en las parcelas un poco mayores, se realiza un loteo aprovechando las calles de los linderos y completándolas con algún fondo de saco que de accesibilidad a los interiores de manzana.

Esta forma “espontánea” de desarrollo es la que ha venido dirigiendo el crecimiento de los últimos de los últimos años y es voluntad generalizada que se siga manteniendo.

Otros puntos de fuerte oposición han sido: la solicitud de que se suprima la calificación de espacios libres de uso público, en los patios interiores de manzana que se señala en la Ordenanza 2ª, y que se pase a la calificación de Casco Antiguo, así como algunas zonas contiguas al mismo, y algunas pequeñas modificaciones al viario.

Sobre suelos alejados del casco urbano se han presentado sólo cuatro alegaciones que solicitan: que se pase al suelo urbano el polígono “ El Morro” fase II zona El Club, ya que están redactando el Proyecto de Urbanización que solicitaba el Proyecto de Normas Subsidiarias, y acordado con el Ayuntamiento los plazos y garantías para la ejecución de las obras; que se incluya en polígonos aptos para urbanizar parcelas contiguas y que se recoja como polígono apto para urbanizar la parcelación ilegal “La Rocha-Cuesta Vieja”

Por último, hay tres alegaciones que podríamos llamar generales. Dos se oponen al total contenido del Proyecto de Normas (una argumentación recalca que se debería tratar a todos los suelos por igual). La otra se opone a la ordenación aprobada en polígono 12 de las Normas vigentes.

CONTESTACION A LAS ALEGACIONES:

Se han mantenido un buen número de reuniones sobre las alegaciones, unas en el seno del Ayuntamiento de Navas del Rey, otras entre el Ayuntamiento y la Dirección General de Urbanismo, en las cuales se han perfilado los criterios para su contestación.

Las modificaciones que se deberán introducir en el documento de Normas Subsidiarias aprobadas inicialmente, son las siguientes:

- Modificación de la red viaria en varios puntos del caso urbano.
- Cambio en la Ordenanza 2ª; incluyendo una de las manzanas ordenadas según esta ordenanza como Casco Antiguo grado 2º, que pasa a regularse por una nueva ordenanza, quedando el resto como Ordenanza 1ª. Casco Antiguo grado 1º.
- Modificaciones en el ámbito de aplicación de las Ordenanzas 3ª, 4ª y 5ª.
- Cambio en la delimitación de la zona verde junto al polideportivo municipal.
- Inclusión del polígono “El Morro” fase II zona El Club en la clasificación como suelo urbano.
- Cambiar la clasificación del Polígono “El Morro” fase III que resultaba como apto para urbanizar a Suelo No Urbanizable.

- Para cada una de las dos zonas de suelo urbano de “El Morro” se delimitará una unidad de actuación con el doble objetivo de señalar el ámbito del Proyecto de Urbanización a redactar y el de la Entidad Urbanística de Conservación a constituir. El plazo para la aprobación definitiva de los referidos Proyectos de Urbanización quedará establecido en 2 años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- Independientemente del inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable, que deberá elaborarse para la Rocha-Cuesta Vieja ésta vendrá delimitada como “Parcelación Ilegal” debido a haber sido incluida como tal en la ampliación al Catálogo de Urbanizaciones Ilegales, a través del cual recibirá el tratamiento correspondiente.

Con estas modificaciones cambia la categoría de las Normas Subsidiarias de las contempladas en el apartado b) al a) del art. 91 del Reglamento de Planeamiento, que clasifican el suelo en urbano y no urbanizable, no existiendo por tanto suelo apto para urbanizar.

A la vista de las modificaciones a introducir, deberán variarse los siguientes planos:

- 1) Clasificación de suelo
- 2) Usos pormenorizados del suelo. Ordenanzas en casco urbano.
- 3) Red viaria y alineaciones.
- 4) Polígono El Morro, red viaria, alineaciones y ordenanzas de edificación.

Se suprimirá el plano 6. Delimitación de polígonos de suelo apto para urbanizar.

PARTE II: NORMAS URBANÍSTICAS

II.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1.1. FINES Y OBJETIVOS.

Estas Normas revisan y sustituyen a las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1976. Redactadas con ámbito provincial por la comisión de Planeamiento y coordinación del Área Metropolitana de Madrid, que se encuentran vigentes en la actualidad. Se pretende subsanar la falta de operatividad de las anteriores Normas mediante una adecuación a las características particulares de la promoción inmobiliaria local, cuya escasa entidad ocasiona la imposibilidad de realizar una gestión urbanística de polígonos completos, mediante la oportuna redacción de los correspondientes Planes Parciales. Por otra parte, ajustan el suelo con destino urbano a las expectativas reales de crecimiento para un periodo de diez años.

1.2. VIGENCIA E HIPÓTESIS PARA LA REVISIÓN

Estas Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida. Se procederá a la revisión de las Normas:

- A) Cuando desde la aprobación definitiva el número de licencias concedidas supere el 50% de la capacidad estimada (es decir, 400 licencias).
- B) En todo caso por determinaciones de Planteamiento Superior de la Comunidad Autónoma de Madrid a criterios del propio Ayuntamiento.

1.3. AMBITO DE APLICACIÓN

Serán aplicables en todo el Término Municipal de Navas del Rey (Madrid).

1.4. CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Comprende los siguientes documentos:

- Disposiciones de carácter general.
- Normas generales.
- Normas específicas por zonas.
- Planos.

Alcance normativo: Con este documento se regula la ordenación del desarrollo urbano y las Normas de Protección sobre Suelo No Urbanizable de la totalidad del Término Municipal de Navas del Rey.

1.5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La totalidad de los terrenos del Término Municipal se clasifica en dos categorías:

- Suelo Urbano (S. U.)
- Suelo No Urbanizable (S. N. U.)

Tratándose por tanto de unas Normas Subsidiarias del tipo especificado en el artículo 91.a) del Reglamento de Planeamiento.

El Plano nº 1 determina gráficamente la clasificación del suelo.

1.5.1 Suelo Urbano (S. U.)

Constituyen el suelo Urbano los terrenos a los que se incluya en esta clase por contar de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie (art. 78.a) de la Ley del Suelo).

Se distinguen tres sectores de suelo Urbano:

- Pueblo de Navas del Rey
- Urbanización de segunda residencia "El Morro" fases I y II.
- Colonia Puente de San Juan, cuyo desarrollo se realizará por un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

1.5.2. Suelo No Urbanizable (S. N. U.)

Corresponde a aquellas áreas del territorio municipal que deben ser preservadas del proceso de desarrollo urbano, con medidas tendentes a evitar la transformación degradante de la Naturaleza y destino rústico que lo caracteriza.

Se establecen dos categorías:

- Suelo No Urbanizable (S.N.U.)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección (S.N.U.E.P.).

1.6. ÍNDICE DE PLANOS

- 1) Clasificación de suelo. E: 1 / 25.000
- 2) Usos pormenorizados del suelo. Ordenanzas en Suelo Urbano. Núcleo de Navas del Rey. E: 1 / 2.000
- 3) Red viaria y alineaciones en Suelo Urbano. Núcleo de Navas del Rey. E: 1 / 2.000
- 4) Usos pormenorizados del suelo. Alineaciones y ordenanzas de edificación. Polígono El Morro, fases I y II E: 1 / 2.000
- 5) Delimitación del P.E.R.I de la colonia Puente de San Juan. E: 1 / 2.000
- 6) Esquema indicativo de infraestructuras y servicios en casco urbano. E: 1 / 2.000

1.7. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a previa Licencia Municipal, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, las siguientes actuaciones al Suelo Urbano:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
- 2) Las obras de ampliación o reforma interior o exterior de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- 3) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado.
- 4) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 5) Los cerrados y cerramientos de parcela en sus lindes.
- 6) Las parcelaciones urbanísticas.
- 7) Y, en general, todas aquellas que establecen la Ley del Suelo, Reglamento de Disciplina y Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a actos u obras sin licencia, suspensión de los efectos de las licencias, caducidad de licencias, tramitación de licencia en S.N.U., se atenderán a lo dispuesto en la Ley 4/84 de 10 de Febrero de 1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

1.8. EDIFICACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

En los edificios declarados fuera de ordenación se prohibirán las obras según lo dispuesto en el art. 60 de la Ley del Suelo y en la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

1.9. DEFINICIONES

A los efectos de estas Normas se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

ZONA: Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo, a efectos de distribución de éstos dentro de un polígono determinado.

POLIGONO: Superficie mínima de ejecución de Planes Parciales, con los requisitos previstos en estas Normas de reparto de cargas a efectos de reparcelación.

SISTEMAS GENERALES: Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

MANZANA: Conjunto de parcelas y edificaciones contiguas aislado de otro conjunto de parcelas y edificaciones por calles perimetrales o límites de categoría de suelo.

ALINEACIONES EXTERIORES: Son las líneas en las que las Normas fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas, así como el límite entre los espacios públicos y privados.

ALINEACIONES INTERIORES: Son líneas que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

RASANTE: Línea que determina la pendiente de un terreno o calle.

RETRANQUEO: Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

PARCELA: Lote de terreno apto o no para la edificación.

SOLAR: Lote de terreno incluido dentro de la delimitación de Suelo Urbano apto para la edificación, por reunir los siguientes requisitos, según el art. 82 de la Ley del Suelo:

- Que está urbanizado con arreglo a las condiciones mínimas exigidas por las Normas y en el art. 78 de la Ley del Suelo.
- Que tenga señaladas alienaciones y rasantes en las Normas.

PARCELA MINIMA: La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará descontando, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.

OCUPACIÓN: Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativa a la superficie total del solar.

EDIFICABILIDAD: Relación entre la superficie construida expresada en metros cuadrados de edificación (m^2c), y la superficie de parcela o polígono de que se trate, expresada en metros cuadrados de suelo (m^2s).

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Distancia en vertical desde el nivel de rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, cuyo máximo no podrá superarse en ningún caso por razón de las irregularidades del terreno.

FRENTE DE PARCELA: Dimensión de la alineación correspondiente a una parcela.

FONDO EDIFICABLE: Profundidad de la edificación medida según una línea perpendicular al plano de fachada hasta el paramento más retrasado.

EDIFICACION AISLADA (E.A.): Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

EDIFICACION EN HILERA (E.H.): Es la situada en parcela independiente, con medianerías contiguas con otras edificaciones.

EDIFICACION PAREADA (E.P.): Es la edificación agrupada formando únicamente dos edificios.

EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (E.C.): Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que conforman la manzana, sus fachadas interiores se alinean formando patios. Es obligatoria la construcción entre medianerías.

PLANTA: Es toda superficie forjada practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terraza, balcones, áticos) sobre rasante. Las plantas bajo rasante no habitables, no se computan a los efectos de altura de la edificación.

II.2. DESARROLLO Y TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO EN LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO

2.1. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

2.1.1. Estudios de Detalle

Los estudios de Detalle podrán redactarse por los particulares, o de oficio por el Ayuntamiento, con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y en el apartado 6 de la Instrucción nº1 de la Dirección General de Urbanismo en Febrero de 1978, y se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el art. 140 de dicho Reglamento.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión de Urbanismo y Medio ambiente de Madrid en el plazo de diez días.

La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integran.

2.1.2. Unidades de Actuación.

En los polígonos señalados como Unidades de Actuación en el Plano de Ordenación y Clasificación del Suelo de Navas del Rey, la concesión de Licencias de Edificación estará sujeta al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas para cada Unidad de Actuación.

2.1.3. Redacción y contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, cerramientos y aparcamientos, debiendo dimensionarse una de las aceras de forma que en ella pueda disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas que no alcance el servicio municipal de limpiezas.

2.1.3.1. Condiciones y garantías.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativo habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2.1.3.2. Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanismo, el cálculo del consumo diario medio se realizará en base a dos sumandos:

- a) Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitantes/día.
- b) Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

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

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

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

2.1.3.3. Evacuación de residuales y pluviales.

Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En los sectores de suelo urbano de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores de suelo urbano y polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, se permitirá la construcción de fosas sépticas con filtros de arena, previa autorización de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda o el organismo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

En este caso se asegurará la inspección, mantenimiento, limpieza periódica, mediante la aprobación por el ayuntamiento de una Ordenanza Especial reguladora de estos supuestos.

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

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para alcantarillas de 0,30 m., y de 1m³ como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

2.1.3.4. Suministro de energía eléctrica

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes en los edificios, considerando, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT o 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

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

POLÍGONOS RESIDENCIALES

Nº DE ACOMETIDA CONECTADAS	COEF. SIMULTANEIDAD
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

POLÍGONOS INDUSTRIALES

Nº DE PARCELAS SUMINISTRADAS DESDE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	COEF. SIMULTANEIDAD
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

A partir de la aprobación por el Ministerio de Obras Públicas de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones, se aplicarán los coeficientes que en ella se establecen.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán, preferiblemente, subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas y alturas superiores a tres plantas o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 Mw / Km².

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su extensión armonizará con el carácter y edificación de la zona.

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

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

2.1.3.5. Alumbrado.

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

Será de aplicación la Norma Tecnológica del INCE, NTEIEE, 1978 para instalaciones de Alumbrado exterior.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

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

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación, actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

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

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

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los municipios en que se hallen enclavadas.

2.1.3.6. Pavimentación.

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

En las calles de carácter histórico o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, enmorrillado o adoquinado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse una de las aceras de forma que en ella pueda disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

2.1.3.7. Arbolado y jardinería.

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

2.1.3.8. Cerramientos.

Para cada tramo de calle se uniformarán a criterio del servicio técnico municipal, los cerramientos, de acuerdo con las siguientes condiciones mínimas:

- En casco histórico: Cerramientos a base de mampostería, ladrillo visto de calidad, u otras fábricas enfoscadas y pintadas con una altura mínima de 1,80m.
- En las zonas de ensanche: Cerramientos realizados con murete de mampostería de ladrillo visto u otras fábricas enfoscadas y pintadas con una altura mínima de 1m., completando hasta 2m., con verja metálica normalizada o seto vegetal.

2.1.3.9. Fiscalización de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento fiscalizará la ejecución de las obras de urbanización para asegurar que tanto la ejecución de las obras enterradas como las terminaciones y calidades se ajustan al Proyecto aprobado. Para la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización será preceptivo la fiscalización previa de las obras, en todo el caso el promotor garantizará el funcionamiento correcto de las instalaciones durante el plazo de dos años. Mientras no se reproduzca dicha recepción, las obras de conservación y reparación, serán a cargo del promotor.

El contenido, determinaciones y tramitación de los Proyectos de Urbanización se harán de acuerdo con lo establecido en los arts. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y lo que establece la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

II.3. DESARROLLO Y TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO EN LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO

3.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

3.1.1. Alcance y contenido

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

3.1.2. Altura de la edificación.

Como norma general se establece cómo altura máxima de edificación 6 metros equivalente a 2 plantas. No se admitirán las "entreplantas", como niveles dentro de una planta que forma parte del local, y se computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.

En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan del terreno más de 1 metro en cualquiera de los puntos en contacto con la edificación.

3.1.3. Altura de patios.

La altura máxima de patios será de 6 metros equivalentes a 2 plantas.

3.1.4. Altura máxima total del edificio.

La altura máxima total del edificio no sobrepasará los 9 metros. Para edificios industriales la altura total del edificio no sobrepasará los 7,5 metros salvo que sean necesarios para el proceso de producción que acoja el edificio.

3.1.5. Medición de alturas.

- 1- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.
- 2- Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de cachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del alero.

Si la rasante de la calle a que dá la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto.

Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá esta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

- 3- Cuando un mismo solar diese a dos calles con distintas rasantes oficiales, la altura máxima de aplicación será la menor de las que le correspondan

3.1.6. Altura libre mínima de pisos.

- 1- En los edificios de nueva planta que se iniciasen en el recinto del casco histórico, la altura libre entre plantas será sensiblemente igual a la de los edificios contiguos, pero no menor de 2,30 metros.
- 2- En los demás casos la altura libre mínima será de 3,25 metros en plantas bajas comerciales y 2,40 metros en viviendas en planta baja ó primera.

3.1.7. Sótanos y semisótanos.

Deberán ser impermeabilizados.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

3.1.8. Cubiertas.

Las inclinaciones de cubiertas serán superiores a 25º (46,6%) para facilitar su evacuación e inferiores a 30º (57,7%).

Los paños de cubierta no excederán los 100 m².

3.1.9. Alineaciones, entrantes, salientes y vuelos.

- 1- Previamente a la petición de licencia de edificación deberá solicitarse al Ayuntamiento la determinación de línea de edificación. Esto podrá modificar las actuales, en aplicación de la Ordenanza de Manzana Cerrada, imponiendo retranqueos de fachada de hasta 1 m., no recogidos en el Plano de Alineaciones en los casos en los que el ancho de la vía o las condiciones de las fincas colindantes así lo exijan.
- 2- Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.
- 3- Se prohíben los cuerpos volados cerrados o corridos admitiéndose balcones cuyo vuelo no sea superior a 0,60 m. , al 10% del ancho de la calle ni al 90% del ancho de la acera.
- 4- Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elementos similares que se instale en la fachada, habrán de situarse a un altura superior a 2,50 metros, medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

- 5- En los patios de manzana se permitirán vuelos abiertos de un máximo de 0,60 metros y nunca mayor de 1/10 la anchura de patio en la dirección en que se mide el vuelo.
- 6- Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta 1/10 del ancho de la acera, sin exceder 10 centímetros.
- 7- Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.
- 8- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.
- 9- Los voladizos, cornisas y resaltes sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera.
- 10- El vuelo máximo de aleros de cubiertas será de 0,50 metros.

3.1.10. Edificabilidad sobre parcela. Medición.

Es la relación del total de m^2c , de superficie construida respecto a los m^2s de superficie de parcela neta, esto es una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos.

La superficie construida se medirá según el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de Noviembre, sobre política de vivienda.

3.3.11. Patios de parcela.

Son los espacios no cubiertos situados en el interior de la parcela edificable.

Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima que permita inscribir en ellos un círculo en diámetro igual o mayor de 2/3 de la altura de la edificación, medida desde la rasante de la calle y nunca menor de 3 metros de diámetro inscribible.

Los patios de edificios de nueva planta ó de ampliaciones deberán conservar y respetar los árboles existentes.

3.1.12. Cerramientos.

Los cerramientos de solares no edificadas, de realizarse, deberán situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir la obligación de cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo (a partir de la fecha de comienzo del derribo sino se hubiera solicitado licencia).

Las cercas definitivas deberá levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los parámetros de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

3.1.13. Medianerías o parámetros al descubierto.

- 1- Todos los parámetros de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
- 2- Las medianerías que, por cambio de uso calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles: se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.
- 3- Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas. Con los mismos materiales que estas y al menos enfoscadas y pintadas en tonos tierras u ocres.

3.1.14 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.

Los servicios técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

3.1.15. Rampas.

No se admiten rampas de acceso que interrumpan el paso por la acera.

3.1.16. Retranqueo de luces.

No se pueden abrir ventanas con vistas rectas u oblicuas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay como mínimo dos metros de distancia entre la pared en que se construyan dicha propiedad.

Las referidas distancias deberán contarse en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya y, para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.

Cuando los edificios están separados por una vía pública (calle, camino, etc.), no hay necesidad de guardar las distancias antes expresadas.

En el caso de que por cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas o balcones sobre la finca vecina, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a tres metros, tomándose la medida de la forma indicada anteriormente.

3.1.17. Obras de 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 higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que los disponga la Autoridad Municipal, previo informe técnico.

3.1.18.- Dimensiones, programas y características de nuevas viviendas.

- 1- Las condiciones especiales de diseño, dimensiones mínimas para cada programa y habitación, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones o condiciones higiénicas, térmicas de seguridad, iluminación, medidas contra incendios, etc., se orientarán por señaladas a las vivencias sociales según la Orden de 24 de Noviembre de 1.976 por la que se aprueban las normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (B.O.E. 10 al 17 XII de 1.976) cualquiera que sea la iniciativa de las viviendas.
- 2- El programa mínimo para vivienda será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina de 26 m², útiles. La cocina podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- 3- De las anteriores determinaciones se exceptuarán las viviendas a rehabilitar, reestructurar o en edificios a conservar, que habrán de cumplir las determinaciones de la Orden de 29 de Febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

3.1.19. Viviendas exteriores.

- 1- Sólo se permitirán viviendas exteriores. Se considera vivienda exterior la que tenga huecos a una calle, plaza, patio de manzana ó jardín público. Se exceptúan las viviendas a rehabilitar y conservar. El programa mínimo para vivienda será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina de 26 m², útiles. La cocina podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- 2- No se permitirán viviendas en sótanos ó semisótanos.

3.1.20. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo urbano.

- 1- El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el Artículo nº 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Sustituida por la *Ordenanza Reguladora de los Títulos Habilitantes Urbanísticos de Licencia y Declaración*

Responsable para el ejercicio de actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro uso del suelo en el término municipal de Navas del Rey. Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de 12 de agosto de 2021, y publicada en B.O.C.M. núm. 286 de 1 de diciembre de 2021.

- 2- Las licencias solamente se podrán conceder directamente (esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones que le afectasen de éstas Normas Subsidiarias) en suelo que tenga la condición de solar edificable (esto es, que cuenten con acceso rodado apto para turismos, abastecimiento de agua de la red municipal con canalización al borde del terreno, evacuación de agua conectada a la red municipal, suministro de energía eléctrica, y que tenga fijadas las alineaciones y rasantes).
- 3- La motivación en la denegación de licencias deberá fundamentarse en incumplimiento de éstas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.
- 4- Cuando se pretenda edificar en suelo urbano que no sea solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización previa a la edificación.
 - b. Presentará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización, según evaluación que él mismo formule, que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales, y a cumplir las condiciones establecidas en las CONDICIONES DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO, apartado 3.3. de las presentes Normas.
- 5- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, ni de las presente Normas.
- 6- Cuando, en el supuesto del número anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

3.1.21.- Suspensión de los efectos de licencias.

- 1- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichas obras constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia de la orden de ejecución
- 2- En todo caso procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

3.1.22.- Validez y caducidad de las licencias.

- 1- En las licencias se determinará el plazo por el que se concede o en el deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse, una sola vez y por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia.
- 2- Las licencias caducarán:
 - a. Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
 - b. Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la licencia.
 - c. Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o su ampliación.
 - d. Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones en que se otorgó la licencia.
- 3- La caducidad de la licencia, que será declarada por el Órgano Municipal competente, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

3.2.- CONDICIONES DE USO.

En las ordenanzas se especifican detalladamente los usos pormenorizados del suelo urbano, de acuerdo con las siguientes categorías:

USO RESIDENCIAL

Categoría 1ª. Unifamiliar.

Categoría 2ª. Multifamiliar o Colectiva.

USO DE COMERCIO Y OFICINAS.

Categoría 1ª. En edificios de viviendas.

Categoría 2ª. En edificios independientes.

USO DE INDUSTRIA. ALMACEN.

Categoría 1ª. Sin molestia para la vivienda. (Dentro de esta categoría se incluirán aquellos usos que no estén incluidos como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosa, aprobado por Decreto de 30 de Noviembre de 1961).

Categoría 2ª. Incómoda para vivienda, (Dentro de esta categoría no podrán ser incluidas las industrias calificadas de insalubres, nocivas o peligrosas, y deberá justificarse en relación con el artículo 11 del citado Reglamento, la dotación de los elementos correctores a los que el mismo refiere).

Categoría 3ª. Incompatible con la vivienda.

USO AGROPECUARIO.

Categoría 1ª. Almacén de tipo agrícola, ganadero o de maquinaria anejo a la vivienda. El tamaño máximo de explotación ganadera lo fijará el Ministerio de Agricultura (seis cabezas en ganado vacuno, porcino y mular y cincuenta para el resto).

Categoría 2ª. Instalaciones agrícolas en edificio independiente, compatible con el uso residencial.

Categoría 3ª. Instalaciones agrícolas o ganaderas, incompatibles con el uso residencial.

USO DE EQUIPAMIENTO.

Categoría 1ª. Escolar.

Categoría 2ª. Cultural.

Categoría 3ª. Sanitario-Asistencial.

Categoría 4ª. Religioso.

Categoría 5ª. Espectáculos.

Categoría 6ª. Deportivo.

USO DE SERVICIOS PUBLICOS.

Categoría 1ª. Administrativo.

Categoría 2ª. Hostelería.

Categoría 3ª. Servicios urbanos, y todas las categorías del uso de equipamientos.

En aquellas zonas cuya ordenanza de aplicación señale como usos permitidos el de Equipamientos, o el de Servicios Públicos, se podrá autorizar el uso residencial siempre que las viviendas estén vinculadas a dichos usos, justificándose en todo caso su número y situación.

ESPACIOS LIBRES.

Categoría 1ª. Parques y jardines.

3.3.- CONDICIONES DE URBANIZACION EN SUELO URBANO.**OBJETO:**

Mediante los oportunos proyectos técnicos se asegurará la correcta ejecución de los servicios urbanos que completen la urbanización de las distintas zonas en proceso coordinado y simultáneo con la edificación.

TRAMITACIÓN:

Para la obtención de licencias de edificación se exigirá como complemento al proyecto de edificación un anexo que contenga los siguientes aspectos:

a) Justificación de que el solar disponga de:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales.
- Alumbrado público.
- Arbolado y jardinería.
- Cerramientos.

b) Justificación de que los anteriores son suficientes para el correcto funcionamiento de la edificación que se propone realizar.

c) En el caso de que el correcto funcionamiento de alguno de los servicios no esté asegurado, se incluirá el PROYECTO de las OBRAS necesarias para conseguir los estándares y calidades definidos en el 2.1.3. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas según el art. 82 de la Ley del Suelo.

d) 1) Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- Que en la solicitud de licencia el particular interesado o, en su caso, el Departamento Ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- 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 le corresponde.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad, o de uso, que se llevan a efecto para todo o parte del edificio.

2) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como: red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren causado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1-b) de este artículo.

3.4.- ESQUEMA INDICATIVO DE INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN SUELO URBANO.

En el plano correspondiente se determinará el esquema indicativo de las redes generales de infraestructuras y servicios, así como las previsiones mínimas de localización de centro y servicios de interés público y social en suelo urbano.

3.5.- RED VIARIA. ALINEACIONES Y RESATES EN SUELO URBANO.

La red viaria reflejada en los planos de las presentes Normas se organiza distinguiendo cuatro categorías de vías. Las dimensiones, secciones tipo, alumbrado, arbolado, alineaciones y retanqueos de la edificación se reflejan en los mismos planos. Las rasantes de las vías se ajustarán a las cotas medias estables del terreno sin superar las pendientes máximas determinadas para cada tipo de vías.

TIPOS DE VIAS EN SUELO URBANO:**1) Carreteras de conexión con el exterior:**

Se respetarán las alineaciones fijadas en los planos. Se obligará un retranqueo mínimo (de cesión obligatoria) de 3,75 m., al borde exterior de la calzada.

Esta categoría se acogerá a las disposiciones de la Ley y Reglamento de Carreteras. En el plano se delimita la zona sujeta a retranqueo.

2) Vías principales:

Son paseos arbolados de 12m. , de anchura con aceras arboladas de tres metros y calzada de seis metros.

Se conseguirán por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios de las parcelas que den frente a la vía, a partes iguales.

3) Vías secundarias:

Son vías de 8,50 m. , con acera arbolada de dos metros en la orientación más soleada, tal como se determina en los planos números 4 y 5.

Tanto la cesión como los costes de urbanización, arbolado, etc., se realizarán a partes iguales por propietarios de las parcelas que den frente a la vía.

4) Calles de casco antiguo:

Su anchura es variable, manteniéndose la alineación definida por la edificación existente en cada frente de calle.

Cuando se definan aceras, éstas tendrán una anchura mínima de un metro, cabiendo la posibilidad de la pavimentación continua de toda la calzada sin definición de aceras, en cuyo caso se señalarán las zonas dedicadas específicamente a aparcamientos.

5) Plazas a ordenar con proyecto unitario:

Son espacios públicos de cesión obligatoria, cuya delimitación se señalan en los planos que se ordenarán mediante un proyecto unitario que definirá: cerramientos, jardines, mobiliario urbano, espacios peatonales, alumbrado público y concesiones de la red viaria. Se prohíbe la construcción de áreas de aparcamiento en las plazas. La redacción del proyecto corresponderá al Ayuntamiento.

CONDICIONES PARA LA MODIFICACIÓN DEL VIARIO SEÑALADO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS O APERTURA DE NUEVAS CALLES

Como regla general, se prohíbe la apertura de nuevas calles no recogidas en los planos. Como excepción, y cuando esté justificada por una actuación unitaria, se pueden aceptar modificaciones puntuales al viario, mediante la modificación del oportuno Estudio de Detalle y posterior Proyecto de Urbanización de una zona o manzana.

Estos Estudios de Detalle cumplirán las condiciones de la Ley del Suelo y los Proyectos de Urbanización cumplirán las condiciones mínimas exigidas en el apartado 2.1.3. , y en todo caso, respetarán la jerarquía del viario de estas Normas.

II.4. NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS**4.1. ORDENANZAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

Se definen las siguientes ordenanzas:

- | | |
|-------------------|-------------------------------------|
| - ORDENANZA 1ª-1ª | CASCO ANTIGUO, Grado 1 |
| - ORDENANZA 1ª-2ª | CASCO ANTIGUO, Grado 2 |
| - ORDENANZA 2ª | CASCO ANTIGUO EN REMODELACION |
| - ORDENANZA 3ª | CHALETES EN AREAS DE ALTA DENSIDAD |
| - ORDENANZA 4ª | CHALETES EN AREAS DE MEDIA DENSIDAD |
| - ORDENANZA 5ª | CHALETES EN AREAS DE BAJA DENSIDAD |
| - ORDENANZA 6ª | EQUIPAMENTOS |
| - ORDENANZA 7ª | ZONAS VERDES |
| - ORDENANZA 8ª | INDUSTRIAL |
| - ORDENANZA 9ª | ORDENACIONES EN DESARROLLO |

ORDENANZA 1ª - CASCO ANTIGUO - Grado 1º**Ámbito:**

- El que se señala en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Tipo de agrupación: edificación cerrada medianerías con fondo máximo edificable.
- Parcela mínima: No se podrán subdividir las parcelas menores de 14 m. de fachada. En uso residencial, categoría 2ª, parcela mínima 120 m².
- Alineaciones y rasantes: Las definidas en los planos.
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes a vías, calles o plazas en el plano de Red Viaria.

Condiciones de edificación:

- Retranqueos: No se fijan.
- Fondo edificable: 14 m.
- Ocupación: Viene fijada en cada parcela por el fondo máximo edificable.
- Edificabilidad: 2 m²c/m²s, además del cumplimiento de la limitación de fondos edificable y altura máxima.
 - Altura: La altura exterior o de cornisa será la media de los edificios renovados en este tramo de calle. Se permite una altura máxima de 6m. Correspondiente a dos plantas, prohibiéndose aprovechamientos bajo cubierta.
 - Vuelos: Se permitirán vuelos máximos de 60 cm. Correspondiéndose con los huecos de la primera planta.
 - Cubiertas: Serán inclinadas, de taja árabe, prohibiéndose las azoteas o terrazas al exterior.
 - Patios: Se podrán realizar edificaciones con patios de luces de 3m. de ancho cuando la fachada sea menor de 5m, el patio podrá tener 2m. de ancho adosándolo a un lindero para que se forme un patio mancomunado con la parcela adyacente.
 - Características de la edificación: Las reformas se harán conservando la tipología de fachada existente, tanto en el material como en el sistema constructivo de puertas, huecos y aleros. Las medianerías vistas se revocarán y pintarán.

Condiciones de Uso:

- Usos permitidos:
 - o Residencial. Categorías 1ª y 2ª
 - o Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
 - o Industria-almacén. Categorías 1ª y 2ª
 - o Agropecuario. Categoría 1ª y 2ª
 - o Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las categorías.

ORDENANZA 1ª - CASCO ANTIGUO - Grado 2º**Ámbito:**

- El que señala en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima edificable: 60 m²s en unifamiliar y 100 m²s multifamiliar.
- Parcela mínima indivisible: 120 m²s en unifamiliar y 200 m²s en multifamiliar.
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes según Plano de Ordenación.
- Frente mínimo de parcela edificable: 4,5 m. en unifamiliar y 8m. en multifamiliar. Las parcelas que no cumplan estas condiciones se dedicarán a usos no residenciales. Si están actualmente ocupadas por viviendas se permitirán obras de consolidación y mejora así como las de ampliación hasta el límite máximo edificable.

Condiciones de urbanización:

- Se mantendrán las alineaciones señaladas en los planos.
- Se exigirá el enlace con todas las redes de servicios y la condición de SOLAR (art.78 Ley del Suelo).
- Se prohíbe la apertura de nuevas calles en el interior de las manzanas actuales.

Condiciones de edificación:

- Ocupación de parcelas: 80%
- Retranqueos: No se definen.
- Edificabilidad: $1,6 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$
- Fondo máximo: Se permiten fondos hasta de 16 m. con inclusión de patio de luces.
- Altura máxima: 6 m. (dos plantas)
- Patio de luces: dimensiones mínimas 3 x 3 m.

Condiciones estéticas:

La solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, colores, perfiles, distribución y ritmo de huecos, aleros y elementos de remate. En caso de desconocerse el edificio preexistente se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominantes.

Condiciones de uso:Residencial. Categorías 1ª y 2ª

- o Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
- o Agrícola. Categoría 1ª
- o Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las categorías
- o Industria y almacén. Categoría 1ª

ORDENANZA 2ª - CASCO ANTIGUO EN REMODELACION**Ámbito:**

- El que señala en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Tipo de agrupación: Edificación cerrada entre medianeras, fondo máximo edificable.
- Parcela mínima: No se podrán subdividir las parcelas menores de $200 \text{ m}^2\text{s}$ o de menos de 14 m. de frente.
- Alineaciones y rasantes: Se definen alineaciones exteriores e interiores que conforman patios de manzana privados, de uso público. Se preverán pasos bajo la edificación al interior de la manzana.
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes a vías, calles, plazas en el plano de Red Viaria.

Condiciones de edificación:

- Fondo edificable: Viene determinado por las alineaciones interiores.
- Ocupación: Definida por las alineaciones.
- Edificabilidad: $1,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, previo cumplimiento de alineaciones y altura máxima.
- Altura: Se permite una altura máxima de 6 m. correspondiente a dos plantas, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.
- Vuelos: Se permitirán vuelos máximos en fachada de 60 cm.
- Cubiertas: Serán inclinadas, de teja árabe, prohibiéndose terrazas; o azoteas al exterior
- Características de los cerramientos: Las reformas se harán conservando la tipología de fachada existente, tanto en el material como en el sistema constructivo de puertas, huecos y aleros. Las medianerías vistas se revocarán y pintarán.

Condiciones de uso:

- Usos permitidos:
 - o Residencial. Categorías 1ª y 2ª
 - o Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
 - o Industria-almacén. Categoría 1ª
 - o Agropecuario. Categoría 1ª
 - o Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las categorías
- En el interior de patios de manzana se permitirán instalaciones no permanentes que complementen el funcionamiento de los usos permitidos en la edificación, y los locales comerciales podrán tener doble frente.

ORDENANZA 3ª - CHALETS EN AREAS DE ALTA DENSIDAD**Ámbito:**

- El que señala en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Tipos de agrupación: viviendas unifamiliares asiladas, pareadas y en hilera. El edificio existente multifamiliar de tres plantas quedará fuera de ordenación (art. 60 Ley del Suelo).
- Parcela mínima: 250 m²s. No obstante, aquellas parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias, con superficie inferior a 250 m²s, pero superior a 150 m²s, serán edificables.
- Alineaciones y rasantes: Serán las marcadas en los planos.
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes a la vía, calle o plaza a las que dé frente según el plano de Red Viaria.

Condiciones de edificación:

- Retranqueos: 3 m. al frente de calle y 2,5 m. a cada lindero en edificaciones aisladas y en el lado de las pareadas.
- Fondo edificable: El área ocupada por la edificación deberá situarse a menos de 12,5 metros del frente de la parcela.
- Frente mínimo edificable:
 - o Viviendas aisladas: 10 m.
 - o Viviendas pareadas: 7,5 m.
 - o Vivienda en hilera: 7,0 m.
- Ocupación: 40% sobre parcela
- Edificabilidad: 0,6 m²c/m²s
- Altura: máxima de 6m. (dos plantas)
- Cubiertas: inclinadas
- Características de los cerramientos: Se respetarán unos cerramientos homogéneos por tipos para cada frente de calle, que fijará el Ayuntamiento.

Condiciones de uso:

- Usos permitidos:
 - o Residencial. Categorías 1ª
 - o Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
 - o Equipamiento y Servicios Públicos. Categorías 1ª y 2ª
- Construcciones anexas: Se permitirá un garaje cubierto por vivienda, de una superficie máxima de 15 m²c.

ORDENANZA 4ª - CHALETS EN AREAS DE MEDIA DENSIDAD**Ámbito:**

- El que se señala en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Tipo de agrupación: Viviendas aisladas o pareadas.
- Parcela mínima: 400 m²s. No obstante, aquellas parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias, con superficie inferior a los 400 m²s pero superior a 250 m²s, serán edificables.
- Alineaciones y rasantes: Se señalan en los planos.
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes a vías, calles o plazas.

Condiciones de edificación:

- Retranqueos: 3 m. al frente de calle y 3 m. a cada lindero lateral en viviendas aisladas y 3 m. al lindero libre en pareadas.
- Ocupación: 30% sobre parcela
- Edificabilidad: 0,6 m²c/m²s
- Altura: máxima 6 m. (dos plantas)
- Frente mínimo: 12 m.
- Cubiertas: inclinadas
- Características de la edificación: Se respetarán unos cerramientos homogéneos por frente de calle, que definirá el Ayuntamiento.

CONDICIONES DE USO.-

- Usos permitidos:
 - o Residencial. Categoría 1ª
 - o Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
 - o Industrias y almacenes. Categoría 1ª
 - o Agropecuario. Categorías 1ª y 2ª
 - o Equipamiento y Servicios Públicos. Categorías 1ª y 2ª
- Construcciones anexas: Se permitirá un garaje por vivienda de un máximo de 20 m²c.

ORDENANZA 5ª - CHALETS EN AREAS DE BAJA DENSIDAD**Ámbito:**

- Se marca en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Tipo de agrupación: Viviendas aisladas con retranqueos de la edificación a todos los límites de la parcela.
- Alineación y rasantes: Se señalan en el plano.
- Parcela mínima: 500 m²s. No obstante, aquellas parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias, con superficie inferior a 500 m²s, pero superior a 400 m²s, serán edificables.
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes a vías, calles o plazas.

Condiciones de edificación:

- Retranqueos: 3 m. al frente de calle y 3 m. a cada lindero lateral.
- Ocupación: 30% sobre parcela.
- Edificabilidad: 0,4 m²c/m²s.
- Altura: máxima de 6 m. (2 plantas).

- Cubierta: inclinadas.
- Características de los cerramientos: Se respetarán unos cerramientos homogéneos por frente de calle, que definirá el Ayuntamiento.

Condiciones de uso:

- Usos permitidos:
 - o Residencial. Categoría 1ª
 - o Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
 - o Industrias y almacenes. Categoría 1ª
 - o Agropecuario. Categorías 1ª y 2ª.
 - o Equipamiento y Servicios Públicos. Categorías 1ª y 2ª

ORDENANZA 6ª - EQUIPAMIENTOS**GRADO 1 - EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER PÚBLICO****Ambito:**

- Se señala en los planos. Corresponde con todas aquellas parcelas de carácter público.

Condiciones de parcelación:

- Tipo de agrupación: Edificación permitida por las ordenanzas del entorno.

Condiciones de edificación:

- Edificabilidad: 1 m²c/m²s
- Altura: máxima 6 m. (2 alturas)
- Ocupación: 80% sobre parcela

Condiciones de uso:

- Usos permitidos:
 - o Equipamiento público en todas sus categorías
- Usos compatibles:
 - o Vivienda y oficinas de administración necesarias para el funcionamiento del propio centro.

GRADO 2 - OTROS EQUIPAMIENTOS**Ambito:**

- Se señala en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Tipo de agrupación: edificación aislada.

Condiciones de edificación:

- Edificabilidad: 0,5 m²c/m²s
- Altura: máxima 6m. (2 plantas)
- Ocupación: 30% sobre parcela

Condiciones de uso:

- Usos permitidos:
 - o Equipamiento público en todas sus categorías
- Usos compatibles:
 - o Vivienda y oficinas de administración necesarias para el funcionamiento del propio centro.

ORDENANZA 7ª - ZONAS VERDES**Ámbito:**

- El señalado en los planos.

Condiciones de parcelación:

- No se permitirán segregaciones.

Condiciones de edificación:

- Se permitirán edificaciones destinadas al servicio complementario de la zona verde, o a su mantenimiento.
- Edificabilidad: $0,02 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.
- Altura: Máxima de 4,5 m. (1 altura).

Condiciones de uso:

- Usos permitidos:
 - o Zona verde, parques y jardines públicos.

ORDENANZA 8ª. INDUSTRIAL

Planeamiento modificado, relativo a la Ordenanza 8ª Industrial de Navas del Rey, mediante *RESOLUCIÓN de 7 de septiembre de 2011, por la que se hace pública la Orden 2951/2011, de 1 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navas del Rey, relativa a la admisión de la divisibilidad de las parcelas del polígono industrial*. Publicada B.O.C.M. núm 232 de 30 de septiembre del 2011.

Ámbito:

- El que se señala en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Tipos de agrupación: Aislada o agrupada.
- Parcela mínima: $500 \text{ m}^2\text{s}$.

Condiciones de edificación:

- Retranqueos:
 - o Retranqueo mínimo a lindero lateral: 2,50 metros.
 - o Retranqueo mínimo a fondo: 3,00 metros.
 - o Retranqueo mínimo a fachada: 3,00 metros.
- Altura máxima de edificación: 7,50 metros.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 60% del solar.
- Superficie libre mínima: La superficie libre mínima será del 40% del solar.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de $3,09 \text{ m}^3/\text{m}^2$ medido en unidades de volumen. Se establece una altura media de planta de 3,00 m, para determinar una edificabilidad en unidades de superficie de $1,03 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Condiciones de uso:

- Usos permitidos:
 - o Uso Industria y almacén: Categoría 1ª y 2ª
 - o Comercio y oficinas: Categorías 1ª y 2ª.
- Usos compatibles:
 - o Uso Equipamiento y Servicios Públicos: En todas sus categorías.

Condiciones de uso:

- C.1. Sin molestias para vivienda, en naves agrupadas.
- C.2. Incómoda para vivienda, en naves aisladas.

La Modificación Puntual elimina la condición de indivisibilidad de la parcela, proponiendo una parcela mínima de 500 metros cuadrados, estableciendo como tipologías las industrias aisladas o agrupadas. El resto de condiciones de volumen de las edificaciones en cuanto a la ocupación, el coeficiente de edificabilidad y la altura.

ORDENANZA 9ª - ORDENACIONES APROBADAS EN DESARROLLO

Estas ordenaciones resultan de los compromisos derivados iniciativas producidas durante la redacción de las presentes Normas Subsidiarias. Esta ordenanza tiene dos grados, que corresponden con dos Unidades de Actuación (U.A.): La U.A. nº 1, la manzana limitada por las calles de la Purísima Concepción y Casa Blanca, y la U.A. nº 2, junto al Cuartel de la Guardia Civil.

Ámbito:

- El que señala en los planos.

Condiciones de parcelación:

- Tipo de agrupación: Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera.
- Parcela Mínima: La que se define en cada Unidad de Actuación.
- Alineaciones y rasantes: Serán las marcadas en los planos. Cuando la continuidad de una hilera de viviendas adosadas sobrepase los 100 m. se interrumpirán con una zona verde de un ancho mínimo de 8 m.
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes a la vía, calle o plaza a la que dé frente, según el plano de Red Viaria y Alineaciones.

Condiciones de edificación:

- Las que definen para cada Unidad de Actuación. Si alguna no se definiese en ellas, serán de aplicación las condiciones de edificación señaladas en la Ordenanza nº 3: Chalets en áreas de alta densidad.

Condiciones de uso:

- Residencial. Categoría 1ª
- Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
- Equipamientos y Servicios Públicos, Categorías 1ª y 2ª.

ORDENANZA 9ª - Grado 1º (Unidad de Actuación Nº1)**Ámbito:**

- Manzana comprendida entre las calles de la Purísima Concepción y Casa Blanca.

Condiciones de parcelación:

- Las grafiadas en el plano adjunto.
- Parcela mínima edificable: Las parcelas se atenderán a lo señalado en el plano adjunto.
- Tipo de agrupación y Vivienda unifamiliar, agrupadas o en hilera.
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes a vías, calles, aceras y plazas, y la zona delimitada en el centro de manzana según el plano adjunto.
- Alineaciones:
 - Alineaciones Exteriores: Serán las fijadas en el correspondiente proyecto de parcelación, debiendo materializarse con una valla que reúna las condiciones que se fijan en las Normas Subsidiarias para cerramientos.

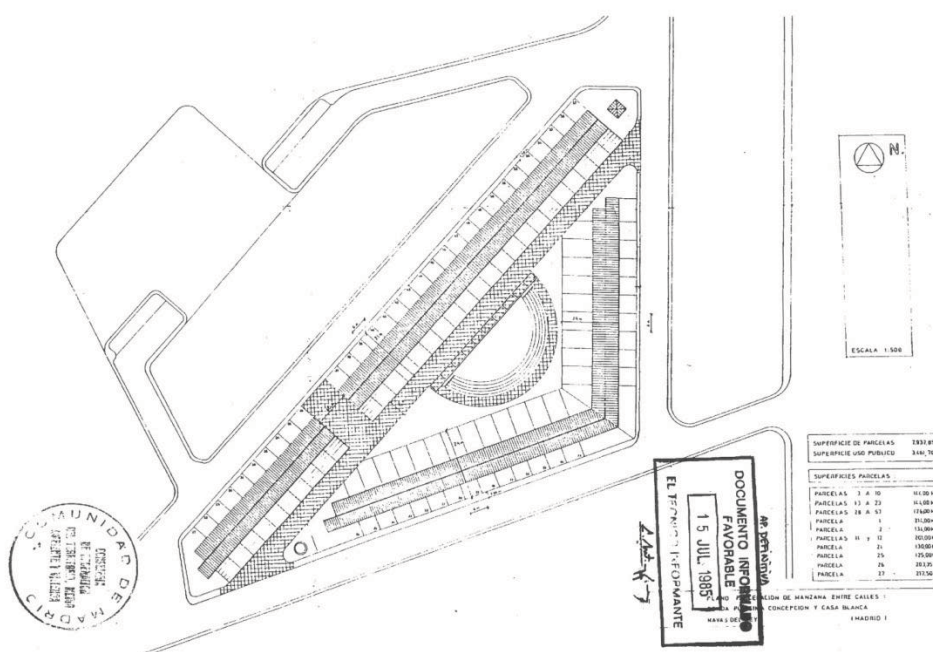
- Alineaciones Interiores: Serán las que se definan en el proyecto de edificación y se respetaran los siguientes retranqueos mínimos:
 - Frente de calle: 2m
 - Fondo: 5m

Condiciones de edificación:

- Ocupación: 50% sobre parcela
- Edificabilidad: 1 m²c/m²s
- Altura máxima: 6m. (2 plantas)

Condiciones de uso:

- Residencial. Categoría 1ª
- Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
- Equipamiento y Servicios Públicos. Categorías 1ª y 2ª



ORDENANZA 9ª - Grado 2º (Unidad de Actuación Nº2)

Ambito:

- El señalado en los Planos de Ordenanzas: Manzana junto al Cuartel de la Guardia Civil.

Condiciones de parcelación:

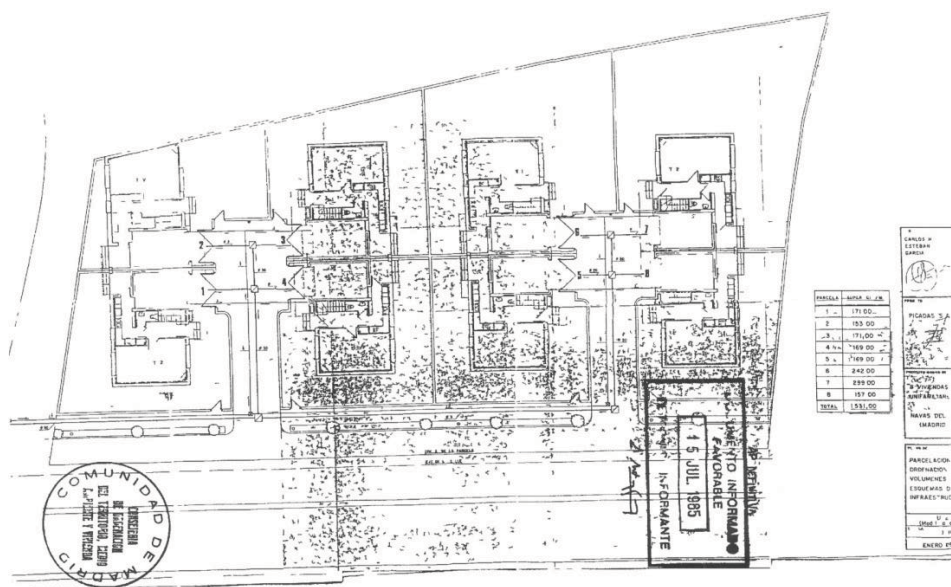
- Parcela mínima edificable: 150 m²s
- Parcela mínima indivisible: 300 m²s
- Cesiones obligatorias: Las correspondientes a vías, calles, aceras y plazas.
- Alineación y rasantes: Serán las marcadas en los planos.

Condiciones de edificación:

- Retranqueros: 3 m. al frente de la calle y 2,5 m. a cada lindero en edificaciones asiladas, así como en el lado libre de las viviendas pareadas.
- Fondo mínimo edificable:
 - o Viviendas asiladas: 10 m.
 - o Viviendas pareadas: 7,5 m.
 - o Viviendas adosadas: 7,0 m.
- Ocupación máxima sobre parcela: 40%
- Edificabilidad: 0,8 m²c/m²s
- Cubiertas: Inclclinadas
- Características de los cerramientos: Se respetarán unos cerramientos homogéneos por tipos para cada frente de calle, que fijará el Ayuntamiento.

Condiciones de uso:

- Usos permitidos:
 - o Residencial. Categoría 1ª
 - o Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
 - o Equipamientos y Servicios públicos. Categorías 1ª y 2ª
- Construcciones anexas: Se permitirá un garaje cubierto por vivienda de una superficie máxima de 15 m²c.



4.2. CONDICIONES PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA

INTERIOR DE LA COLONIA PUENTE DE SAN JUAN

Objetivos:

- Resolver los problemas de ordenación, señalando las categorías de suelo y gestionar las cesiones correspondientes.
- Gestionar la urbanización de la zona y resolver los accesos a la misma.

- Adecuar las edificaciones existentes a las condiciones señaladas en la Orden del Ministerio de la Gobernación del 29 de Febrero de 1944 sobre condiciones higiénicas mínimas que han de cumplir las viviendas BOE de 1 de Marzo de 1944.

- Hasta tanto no se apruebe el P.E.R.I. No se permitirá la construcción de edificaciones de nueva planta, autorizándose obras de mejora y conservación de las edificaciones existentes para conseguir las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, según Orden del Ministerio de la Gobernación del 29 de Febrero de 1944, BOE de 1 de Marzo de 1944.

Ambito:

- El que señala en los planos.

Tipo de agrupación:

Residencial unifamiliar en parcelas mínimas de 500 m²s., con viviendas aisladas y retranqueos de la edificación a todos los límites. Se remodelarán las viviendas en hilera existentes, agrupadas con equipo de primera necesidad hasta un 20% de la capacidad máxima del polígono, repitiendo la tipología existente.

- Densidad máxima sobre el polígono: 25 viv./Ha
- Edificabilidad máxima sobre el polígono: 0,40 m²c/m²s.
- Edificabilidad máxima sobre parcelas: 0,33 m²c/m²s.
- Ocupación máxima sobre parcela: 30 %.
- Altura; Máxima de 6 m., sobre rasante (2 plantas).
- Cubiertas: Inclinas.
- Equipo: verde y deportivo, 40 m²s /viv. Social, 3 m²c /viv
- Usos:
 - o Residencial. Categorías 1ª y 2ª
 - o Comercio y oficinas. Categorías 1ª y 2ª
 - o Agropecuario. Categoría 1ª
 - o Equipamiento y servicios públicos. Categorías 1ª y 2ª

4.3. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

Se definen cuatro unidades de actuación, dos en el casco de Navas del Rey y otras dos en la urbanización "El Morro". Estas son:

- Unidad de Actuación nº 1. MANZANA ENTRE CALLES PURISIMA CONCEPCION Y CASA BLANCA.
- Unidad de Actuación nº 2. CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL.
- Unidad de Actuación nº 3. URBANIZACION EL MORRO fase I
- Unidad de Actuación nº 4. URBANIZACION EL MORRO fase II, zona "EL CLUB"

DELIMITACION Y AMBITO: El señalado en los planos.

CONDICIONES DE URBANIZACION (U.A. 3 Y 4):

En el ámbito de cada unidad de actuación se redactará un Proyecto de Urbanización de acuerdo con las determinaciones establecidas en el apartado 2.1.3. de las presentes Normas Subsidiarias en un plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Además, para asegurar la conservación de las obras de urbanización, se constituirá una entidad Urbanística de Conservación que incluirá a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación.

Estas entidades de conservación suscribirán con el Excmo. Ayuntamiento un convenio para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización, que podrán realizarse por fases anuales, siempre que la realización completa de las obras de urbanización no se dilate más de cuatro años.

Para la concesión de licencia de edificación en el ámbito de las Unidades de Actuación, se cumplirán estrictamente las condiciones establecidas en los apartados 3.1.20 y en el 3.3 CONDICIONES DE URBANIZACION EN SUELO URBANO de las presentes Normas.

4.4. MEDIDAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U. y S.N.U.E.P.)

Dentro del término Municipal de Navas del Rey se distinguen dos categorías de Suelo No Urbanizable: Suelo no Urbanizable (S.N.U.) Y Suelo No Urbanizable de Especial Protección (S.N.U.E.P.).

4.4.1.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Común (S.N.U.C.)

No se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que:

a) Las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, con estrecha vinculación a las normas específicas de la legislación agraria, u otras normas específicas de regadío, concentración, explotación, etc. en la localidad.

b) Las vinculadas a la ejecución o entretenimiento de las obras de servicios públicos o comunicación.

También podrán autorizarse mediante procedimiento singular de planeamiento especial del artículo 43.3 de la Ley de Suelo (147.4 R.P y 44.2 R.G), edificaciones e instalaciones de:

- Utilidad pública o interés social que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural.

- Edificios asilados destinados a vivienda familiar sobre parcelas mayores que la unidad mínima de cultivo, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población y, por tanto, no se den las condiciones objetivas para su formación, siempre que se justifique que estén vinculadas a la explotación agrícola.

Para esta categoría de suelo se acogerá a las determinaciones de la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Núcleo de población:

DEFINICION:

Se considera "núcleo de población" en el término municipal de Navas del Rey, toda parcelación de fincas rústicas o agregación de dos colindantes en las que se manifiesta alguna de las condiciones objetivas que se definen a continuación.

CONDICIONES OBJETIVAS DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION:

Vienen determinadas por los indicios o visibles manifestaciones de parcelaciones o agrupaciones de fincas rústicas que se manifiesten en una o varias de las siguientes características objetivas:

- Accesos señalizados exclusivos y previsión de nuevas vías rodadas de anchura superior a 2m.
- Servicios de agua en instalación o conducción subterránea, o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, o con saneamiento individual unificado no aprobado por el IRYDA o Consejería de Ordenación del Territorio.
- Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio para uso de propietarios en parcelación.
- Edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a vías públicas o privadas existentes o en proyecto.
- Utilización de alguna de las parcelas para finca o usos contrarios con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas.
- Ausencia de cláusulas en los contratos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquiriente al cultivo y explotación agrícola.
- Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él, o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el Órgano competente para otorgarla.
- Inversiones previsibles no suscritas por ingeniero agrónomo y no correspondiente a rentabilidad económica de la explotación agraria, ganadera o forestal.

4.4.2.- Medidas en suelo No Urbanizable de Especial Protección (S.N.U.E.P.)

Se define en razón del valor natural y para la defensa de su equilibrio ecológico, teniendo en cuenta los criterios del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Madrid (COPLACO, 1973). CARECE DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO ALGUNO, quedando expresamente prohibidas cualquier tipo de acciones que alteren o modifiquen el medio natural (apertura de caminos, tala de árboles, plantaciones de especies no autóctonas, etc.)

Por la existencia dentro de la delimitación del S.N.U.E.P. en este término, de áreas en las que debido a las actividades humanas (La Rocha o Santa Ana), o a accidentes forestales (incendios forestales en las riberas del río) ha habido una alteración intensa del medio natural, encontrándose en la actualidad degradadas o sustituidas por otro tipo de ecosistema, se recomienda la redacción de un PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL PAISAJE (art. 19 Ley del Suelo). Aprobado este Plan, quedan autorizadas las determinaciones que en él se contengan. Mientras tanto sólo se autorizarán las acciones de mantenimiento y conservación de las edificaciones existentes.

4.4.3.- Parcelaciones ilegales

Por parte de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, se ha elaborado un Programa de Actuación sobre Urbanizaciones Ilegales en el ámbito de dicha Comunidad Autónoma, en cumplimiento de una Proposición no de Ley presentada por los grupos parlamentarios socialistas, popular y comunista de la Asamblea.

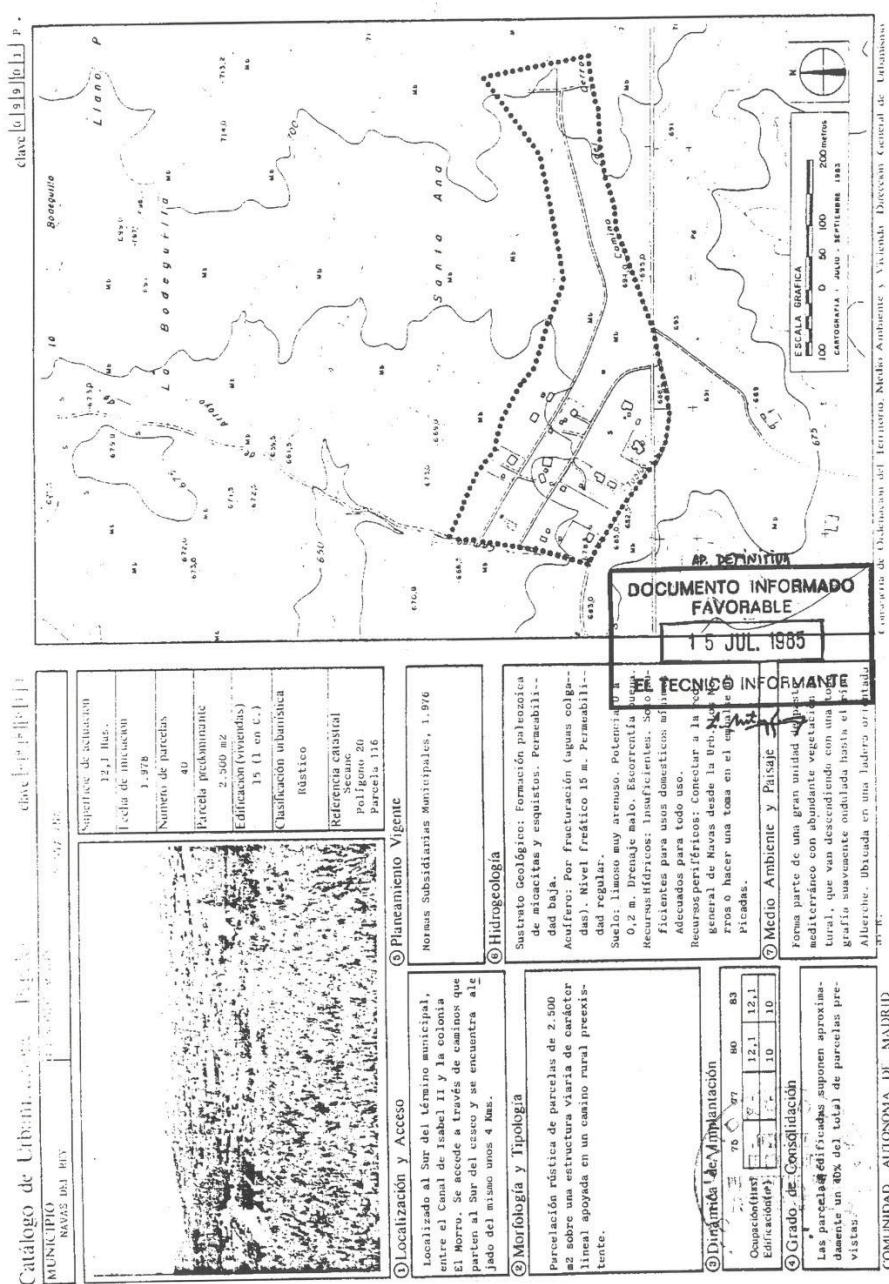
Dicho documento incluye los siguientes capítulos:

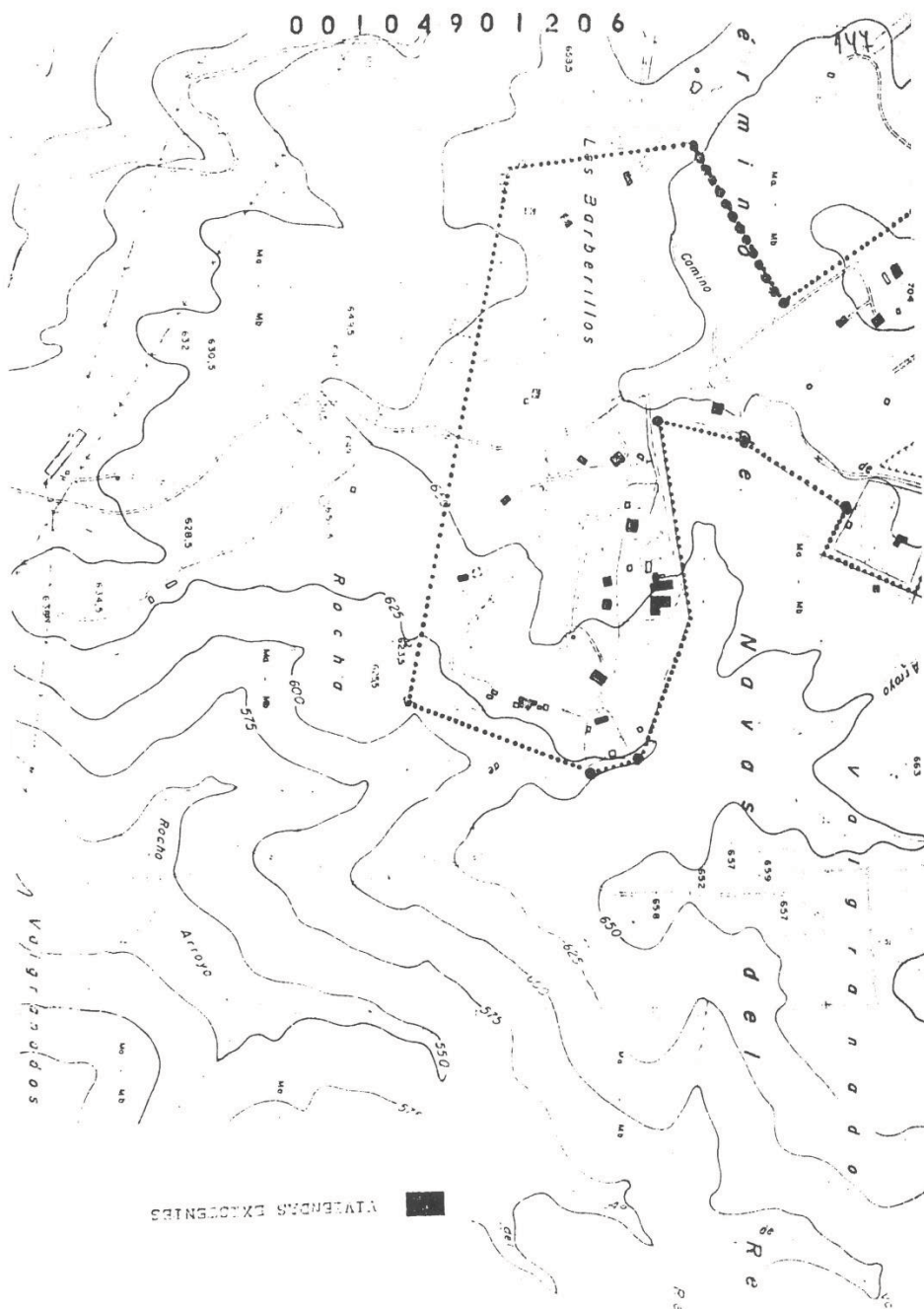
- 1.- Análisis de la situación de interpretación del fenómeno.
- 2.- Objetivos del programa de actuación y criterios para su aplicación.
- 3.- Medidas a adoptar y procedimientos de actuación.
- 4.- Propuestas a la Asamblea.

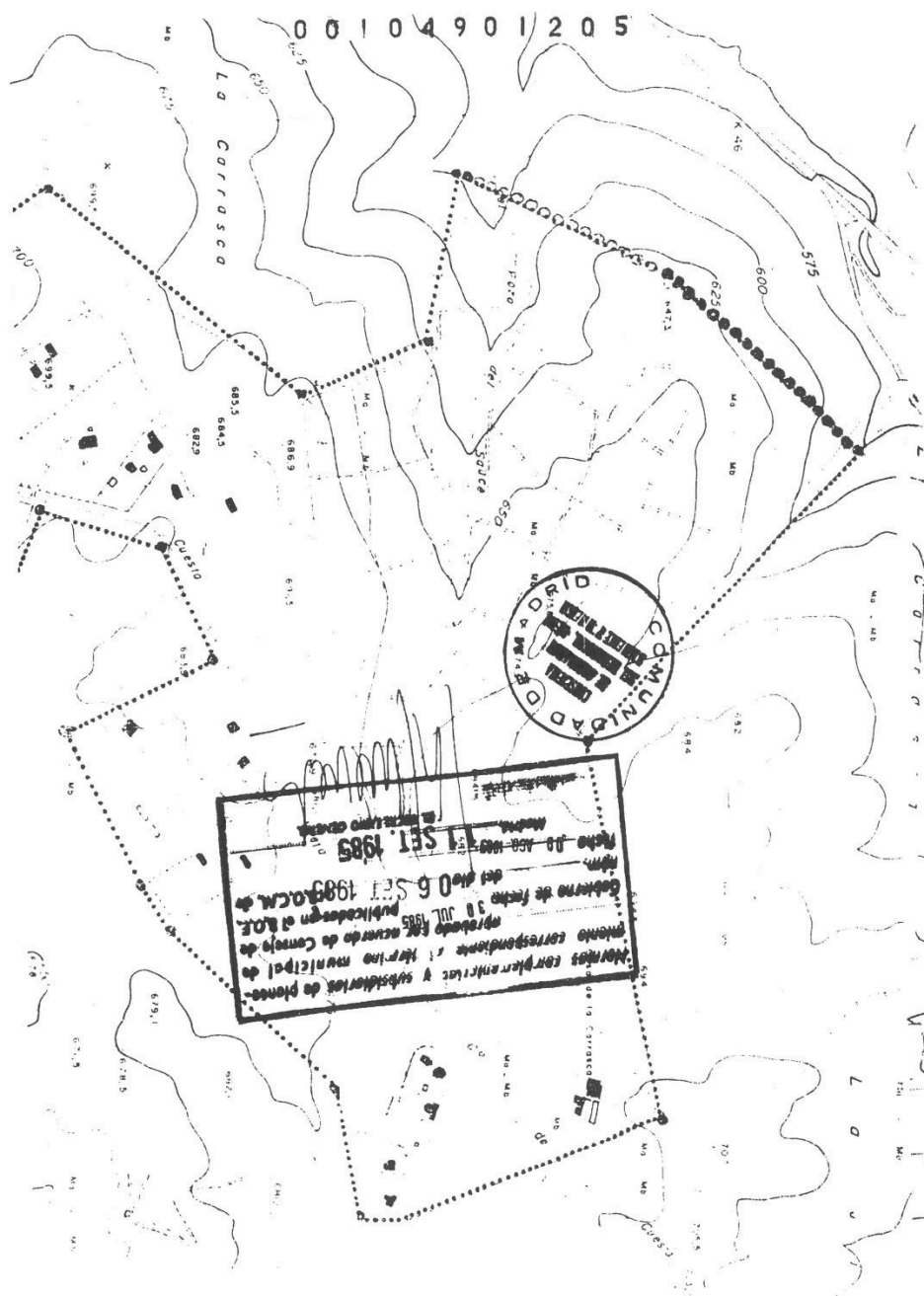
Se han realizado asimismo un CATALOGO DE URBANIZACIONES ILEGALES. Este programa de actuación se refiere única y exclusivamente al conjunto de parcelaciones y urbanizaciones de carácter residencial localizadas en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable sin planteamiento parcial.

En la propuesta a la Asamblea se incluye la solicitud de un proyecto de ley sobre actuaciones en urbanizaciones residenciales ilegales en Madrid, que con plazo de vigencia de dos años habilite la adopción de medidas de disciplina urbanística especiales en el ámbito de aplicación de la ley (catálogo de urbanizaciones ilegales) y permita a la Comunidad de Madrid enfrentarse al problema de las “urbanizaciones ilegales” con la debida participación de los Ayuntamientos.

En el Término Municipal de Navas del Rey figura catalogada como urbanización ilegal “SANTA ANA” (nº de catálogo 9901P), cuya ficha se adjunta, así como “LA ROCHA-CUESTA VIEJA”, incluida como ampliación del catálogo de Urbanizaciones Ilegales.







ÍNDICE DE PLANOS

- 1) Clasificación de suelo. E: 1 / 25.000
- 2) Usos pormenorizados del suelo. Ordenanzas en Suelo Urbano. Núcleo de Navas del Rey. E: 1 / 2.000
- 3) Red viaria y alineaciones en Suelo Urbano. Núcleo de Navas del Rey. E: 1 / 2.000
- 4) Usos pormenorizados del suelo. Alineaciones y ordenanzas de edificación. Polígono El Morro, fases I y II E: 1 / 2.000
- 5) Delimitación del P.E.R.I de la colonia Puente de San Juan. E: 1 / 2.000
- 6) Esquema indicativo de infraestructuras y servicios en casco urbano. E: 1 / 2.000







