

519-4732-1

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana

II. NORMAS URBANÍSTICAS

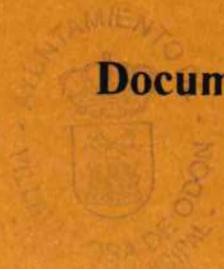
DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE REGIÓN
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
RD. Presidencial 18/199 - D.O.C.M. 5/5/89)

15-3-38
29-3-38

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE REGIÓN DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Documento para Aprobación Provisional

Abril, 1.999



Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
El Secretario,

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana

II. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, **15-3-99**
27-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 15/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Documento para Aprobación Provisional

Abril, 1.999



Aprobado PROVISORIAMENTE por
 el Pleno del Ayuntamiento en sesión
 de 6 MAYO 1999
 el Secretario.

Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE GENERAL

- CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
- CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO
- CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
- CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO
- CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
- CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
- CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
- CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO
- CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO
- CAPÍTULO 12. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 Madrid: 15-7-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO



CONSEJO DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 22 JUN. 1999

INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
El Secretario,

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

	página
Art.1.1. OBJETO	3
Art.1.2. ÁMBITO Y VIGENCIA.....	3
Art.1.3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.G.O.U.	3
1.3.1. PUBLICIDAD	3
1.3.2. OBLIGATORIEDAD.....	4
1.3.3. EJECUTORIEDAD.....	4
Art.1.4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.O.U.	4
Art.1.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.	5
1.5.1 REVISIÓN ANTICIPADA	5
1.5.2 MODIFICACIÓN	6
Art.1.6. RELACIÓN DE SIGLAS	8
Art.1.7. DEFINICIONES.....	9
- ALINEACIÓN.....	9
- ALTURA A CORNISA	9
- ALTURA A CUMBRERA	9
- ALTURA LIBRE DE PISOS	9
- ALTURA TOTAL DE PISOS	10
- ÁREA DE MOVIMIENTO	10
- BALCONES, CORNISA Y ALERO.....	10
- BLOQUES ABIERTOS.....	10
- CONSTRUCCIÓN AISLADA.....	10
- CONSTRUCCIÓN PAREADA	10
- CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA.....	10
- CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA	11
- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.....	11
- DENSIDAD.....	11
- DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA.....	11
- EDIFICABILIDAD	11
- EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO	11

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID

Madrid: 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ASESORIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



CONSEJO DE MADRID
CONSEJO DE TRÁNSITO Y TRANSPORTES
RECIBIDA
SECRETARÍA REGIONAL

22 JUN. 1999

INFORMANTE

[Handwritten signature]

- ENTREPLANTA.....	12	
- ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	12	
- FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA.....	12	
- HASTIAL.....	12	
- LÍNEA DE FUERZA.....	12	
- MANZANA CERRADA.....	12	
- MIRADOR Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS.....	12	
- OCUPACIÓN.....	13	
- PABELLÓN DE VIGILANCIA.....	13	
- PARCELA.....	13	
- PARCELA EDIFICABLE.....	13	
- PARCELA MÍNIMA.....	13	
- PASAJES.....	13	
- PATIO DE PARCELA.....	13	
- PATIO INGLÉS.....	13	
- PATIO MANCOMUNADO.....	14	
- PIEZA HABITABLE O VIVIDERA.....	14	
- PLANTA BAJA.....	14	
- PLANTA DE PISO.....	14	
- PLANTA BAJO CUBIERTA.....	14	
- POLÍGONO.....	14	
- RASANTES.....	14	
- RASANTES OFICIALES.....	15	DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
- RETRANQUEOS.....	15	Madrid.....
- SECTOR.....	15	EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
- SEMISÓTANO.....	15	LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
- SISTEMAS GENERALES.....	15	NORMATIVA (P.D. Resolución de 19 de mayo de 1999, P.O.C.M. 5/5/89)
- SISTEMAS LOCALES O INTERIORES.....	15	
- SOLAR.....	16	
- SÓTANO.....	16	
- SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.....	16	
- SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE.....	16	
- SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE.....	16	
- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.....	16	
- UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	16	
- VALLA O CERRAMIENTO.....	17	
- ZONA.....	17	



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL
22 JUN. 1999
ACUERDO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
El Secretario.

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

página

Art.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	2
Art.2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO	2
Art.2.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	3
Art.2.4. REGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN	3
Art.2.5. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	4
Art.2.6. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	4
Art.2.7. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO	5
2.7.1. SUELO URBANO	5
2.7.2. SUELO URBANIZABLE	5
2.7.3. SUELO NO URBANIZABLE	6
Art.2.8. DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	6

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 16/483 P.O.C.M. 5/5/89)



EL TÉCNICO
INFORMANTE

CAPITULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

	página
Art.3.1. EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU	2
Art.3.2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES	2
A) DE DESARROLLO DE ORDENACIÓN	2
B) DE GESTIÓN.....	2
C) DE EJECUCIÓN	2
Art.3.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN.....	3
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	3
PLANES PARCIALES	3
PLANES ESPECIALES	3
ESTUDIOS DE DETALLE	4
ORDENANZAS MUNICIPALES	5
Art.3.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	5
PROYECTO DE COMPENSACIÓN.....	6
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	6
PROYECTO DE PARCELACIÓN	6
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.....	6
Art.3.5. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....	7
PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	7
PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS	7
Art.3.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	8
A) OBRAS EN LOS EDIFICIOS	8
B) OBRAS DE DEMOLICIÓN.....	10
C) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	10
Art.3.7. PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD	15

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid..... 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO 7
P.B. 15/3/99 B.O.C.M. 5/5/891



22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISORIO (Anexo) E por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
El Secretario



CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

	página
Art.4.1. DEFINICIÓN	3
Art.4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS	3
Art.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	4
Art.4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS	4
4.4.1. USOS GLOBALES	4
4.4.2. USOS PORMENORIZADOS	5
4.4.3. LOCALIZACIÓN DE LOS USOS	6
4.4.4. CUADRO GENERAL DE LOS USOS	7
Art.4.5. USO RESIDENCIAL	11
4.5.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	11
4.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	12
Art.4.6. USO TERCIARIO	16
4.6.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	16
4.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	18
Art.4.7. USO EQUIPAMIENTO	20
4.7.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	20
4.7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	22
4.7.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO	22

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
15-7-99
Madrid, 27-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE
DE URBANISMO Y
REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



El Secretario,

Art.4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES.....	23
4.8.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	23
4.8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.....	24
4.8.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.....	26
4.8.4. OTRAS CONDICIONES	26
Art.4.9. INFRAESTRUCTURAS	27
4.9.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	27
4.9.2. CONDICIONES PARTICULARES	27
Art.4.10. ESPACIOS LIBRES.....	30
4.10.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	30
4.10.2. CONDICIONES PARTICULARES	31

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA Madrid, 15-7-99 77-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE
 el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión
 de 14 JUN 1999
 El Secretario,

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

	página
Art.5.1. OBJETO Y CONTENIDO.....	3
Art.5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS, CRITERIOS GENERALES	3
Art.5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS	4
Art.5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.....	5
Art.5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	6
Art.5.6. ENTREPLANTAS.....	6
Art.5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	6
Art.5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	7
Art.5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS).....	8
Art.5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	8
Art.5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	8
Art.5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES	9
5.12.1. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN	9
5.12.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES.....	10
5.12.3. PORTALES.....	10
5.12.4. ESCALERAS	11
5.12.5. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS	12
Art.5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA.....	13
Art.5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS NO EDIFICADAS.....	13

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 Madrid, 14 JUN 1999
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 14 JUN 1999)



22 JUN 1999
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de _____ de JUNIO 1999

El Secretario.

Art.5.15. VALLADO DE OBRAS..... El Secretario.

Art.5.16. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN..... 14

5.16.1. EDIFICACIÓN EN MANZANA
CERRADA (MC) 14

5.16.2. EDIFICACIÓN EN BLOQUES
ABIERTOS (BA)..... 15

5.16.3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
PAREADA (AP)..... 15

5.16.4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
AGRUPADA O EN FILA..... 16

5.16.5. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR
AISLADA 16

5.16.6. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL..... 16

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 2/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y
TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTE
COMUNIDAD REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

	página
Art.6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO.....	2
Art.6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL.....	3
Art.6.3. DIMENSIÓN TRANSVERSAL MÍNIMA DE NUEVAS CALLES EN SUELO URBANIZABLE	4
Art.6.4. CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE	5
Art.6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.....	5
6.5.1. ARBOLADO	5
6.5.2. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	6
Art.6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA	7
Art.6.7. RED DE EVACUACIÓN	9
Art.6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	10
Art.6.9. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS PARA QUE UN TERRENO ALCANCE LA CATEGORÍA DE SOLAR.....	11

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE REGIÓN Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO COMUNIDAD DE MADRID (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

CAPITULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Página

Art.7.1. ALCANCE Y CONTENIDO	3
7.1.1. RESPONSABILIDADES	3
Art.7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL	4
7.2.1. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL	4
7.2.2. VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS)	4
7.2.3. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).....	5
7.2.4. RESIDUOS BIOSANITARIOS Y CITOTÓXICOS	5
7.2.5. VERTIDOS GASEOSOS.....	6
7.2.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.....	6
7.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	6
7.2.8. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS	7
7.2.9. PROTECCIÓN ELEMENTOS INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS.....	7
Art.7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	7
7.3.1. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO	7
7.3.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	7
7.3.3. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIÓN.....	8
Art.7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LA ESCENA URBANA	8
7.4.1. COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y EDIFICIOS	9
7.4.2. ORNATO DE EDIFICIOS	9
7.4.3. ANUNCIOS Y RÓTULOS	10

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE
MADRID.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DE LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 17/1999, de 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE
URBANISMO Y TRANSPORTES
22 JUN. 1999
EL TÉCNICO
INFORMANTE

El Secretario,

7.4.4.	MARQUESINAS	11
7.4.5.	FAROLES	11
7.4.6.	INSTALACIONES EN FACHADAS	12
7.4.7.	TOLDOS	12
7.4.8.	ALTERACIONES DE LAS FACHADAS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS	13
7.4.9.	PROTECCIÓN DE ARBOLADO	13
7.4.10.	CARTELES PUBLICITARIOS	13
7.4.11.	INSTALACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES	14
Art.7.5.	ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS	14
Art.7.6.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO ...	16
7.6.1.	OBJETO Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS	16
7.6.2.	NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN	18
7.6.3.	NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN	22

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 15-3-99
Madrid, 27-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(B.O. Ayuntamiento 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



22 JUN. 1999

**CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO
URBANIZABLE**

	página
Art. 8.1. DEFINICIÓN	2
Art. 8.2. CATEGORÍAS.....	2
Art.8.3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	3
Art.8.4. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	3
8.4.1. CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS	3
8.4.2. CLASE II. ESPACIOS FORESTALES EN RÉGIMEN ESPECIAL	16
8.4.3. CLASE III. ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL Y PAISAJÍSTICO.....	18
8.4.4. CLASE IV. ESPACIOS RURALES CON RESTRICCIÓN DE USO	20
Art.8.5. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN	
Art.8.6. CONDICIONES QUE SUPONEN UNA AFECCIÓN AÑADIDA EN EL ÁMBITO REFLEJADO EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO COMO ESPACIOS SINGULARES	24
Art.8.7. PARCELACIONES.....	25
Art.8.8. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	25
Art.8.9. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN	28
Art.8.10. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE	29
ANEXO.- FICHA: ESTACIÓN DEPURADORA.....	31

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
22-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO
NORMAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Resolución 18/4189, B.O.C.M. 13/5/99
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
PLANIFICACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO
2-2 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
DE URBANISMO

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

página

Art.9.1.	DEFINICIÓN.....	2
Art.9.2.	SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO.....	2
	A) SUELO URBANO CONSOLIDADO FINALISTA.....	2
	B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	3
	C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN (API).....	4
Art. 9.3.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES.....	5
	A) SUELO URBANO CONSOLIDADO O FINALISTA.....	5
	B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	5
	C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN.....	6

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA Madrid, 15-3-99
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



22 JUN. 1999

SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Comisión de Urbanismo y Transportes
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

página

Art.10.1. DEFINICIÓN.....	2
Art.10.2. PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO.....	2
Art.10.3. PLANEAMIENTO.....	3
A) DELIMITACIÓN DE SECTORES	3
B) EDIFICACIÓN	3
C) PARCELACIONES	3
Art.10.4. DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.....	4
Art.10.5. OTRAS CONDICIONES COMUNES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES	4

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

CONSEJO DE GOBIERNO
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
SUSCRIBIÓ



Aprobado PROVISIONALMENTE por
 el Pleno del Ayuntamiento en sesión
 de 6 MAYO 1999
 de _____
 El Secretario,

CAPÍTULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

página

ORDENANZA 1.- VILLAS DE CASCO ANTIGUO 4

ORDENANZA 2.- MANZANA CERRADA 9

ORDENANZA 3.- MANTENIMIENTO DE LA
 EDIFICACIÓN..... 15

ORDENANZA 4.- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 19

ORDENANZA 5.- UNIFAMILIAR INTENSIVA 31

ORDENANZA 6.- UNIFAMILIAR EXTENSIVA 39

ORDENANZA 7.- ACTIVIDADES TERCIARIAS 47

ORDENANZA 8.- EQUIPAMIENTOS 53

ORDENANZA 9.- INDUSTRIAS Y ALMACENES 58

ORDENANZA 10.- ESPACIOS LIBRES 64

ORDENANZA 11.- ZONAS LIBRES DEPORTIVAS 67

ORDENANZA 12.- SERVICIOS URBANOS E
 INFRAESTRUCTURAS 71

ORDENANZA 13.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
 SINGULARES 74

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 Madrid, 5-7-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO COMUNIDAD DE MADRID
 (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/3/89)



SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
 DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 GENERAL DE URBANISMO Y
 MOVILIDAD REGIONAL
 22 JUN. 1999
 DOCUMENTO INFORMADO
 E. TÉCNICO
 INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de _____
El Secretario.

ORDENANZA 1 VC **VILLAS DE CASCO ANTIGUO**

página

ART.1.1. OBJETO 5

ART.1.2. TIPOLOGÍAS 5

ART.1.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN 5

A) PARCELA MÍNIMA 5

B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA 5

C) ALINEACIONES Y RASANTES 5

ART.1.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA 6

A) RETRANQUEOS 6

ART.1.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES 6

A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE 6

ART.1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN 6

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA 6

B) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD 6

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS 6

ART.1.7. OTRAS CONDICIONES 7

A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS 7

B) EDIFICACIONES CATALOGADAS GRADOS 2 Y 3 7

ART.1.8. USOS PERMITIDOS 7

A) USO PRINCIPAL 7

B) USO COMPATIBLE 8

ART.1.9. CONDICIONES ESTÉTICAS 8

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA DE SARROLLO NORMATIVO
Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 3/5/89



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

ORDENANZA 2

MC MANZANA CERRADA

página

ART.2.1. OBJETO.....	10
ART.2.2. TIPOLOGÍAS	10
ART.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	10
A) PARCELA MÍNIMA.....	10
B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA.....	10
ART.2.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	11
ART.2.5. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN	11
ART.2.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	11
A) OCUPACIÓN MÁXIMA.....	11
B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	12
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN	12
ART.2.7. OTRAS CONDICIONES.....	12
A) NUMERO DE PLANTAS	12
B) NUMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	13
ART.2.8. USOS PERMITIDOS.....	13
ART.2.9. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	14

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE TECNO
Madrid, 13-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1494/99 - B.O.C.M. 5/5/99)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 de JUNIO 1999
El Secretario,

ORDENANZA 3 **ME MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

	página
ART.3.1. OBJETO.....	16
ART.3.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	16
ART.3.3. OBRAS ADMISIBLES.....	16
3.3.1. GRADO 1º.....	16
3.3.2. GRADO 2º.....	17
ART.3.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	17
ART.3.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	18
A) ALINEACIONES Y RASANTES.....	18
B) FONDO EDIFICABLE.....	18
C) OCUPACIÓN DE PARCELA.....	18
D) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS.....	18
E) EDIFICABILIDAD.....	18
ART.3.6. OTRAS CONDICIONES.....	18
ART.3.7. USOS PERMITIDOS.....	18

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 15-2-99
Madrid 27-2-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(B.O. Resolución 15/489 B.O.C.M. 5/5/89)



COMISARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
AYUNTAMIENTO DE MADRID
CONSEJERÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMATIVO

ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

	página
ART.4.1. OBJETO.....	20
ART.4.2. TIPOLOGÍAS.....	20
ART.4.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	20
ART.4.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	20
ART.4.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	21
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	21
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	21
ART.4.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	21
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	21
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	21
ART.4.7. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	22
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	22
B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	22
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.....	23
ART.4.8. OTRAS CONDICIONES.....	23
A) NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	23
B) NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	23
ART.4.9. OBSERVACIONES.....	24
A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.....	24
B) CONVENIOS SUSCRITOS.....	24
ART.4.10. USOS PERMITIDOS.....	25
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.....	26

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE ESPAÑA
Madrid, 22-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 5/1999)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URB. Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y
TRANSPORTE
22 JUN 1999

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ORDENANZA 5 **UI UNIFAMILIAR INTENSIVA**

	página
ART.5.1. OBJETO.....	32
ART.5.2. TIPOLOGÍAS.....	32
ART.5.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	32
ART.5.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	32
A) PARCELA MÍNIMA.....	32
B) FRENTE MÍNIMOS A CALLE.....	33
C) FORMA DE LA PARCELA.....	33
ART.5.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	33
5.5.1. EN GRADO 2º Y 3º.....	33
5.5.2. EN GRADO 1º.....	34
ART.5.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	34
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	34
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	35
ART.5.7. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	35
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	35
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	35
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.....	36
ART.5.8. OTRAS CONDICIONES.....	36
A) CONJUNTOS.....	36
B) PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	37
ART.5.9. OBSERVACIONES.....	37
A) PPD DEL PG.88.....	37
B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.....	37
ART.5.10. USOS PERMITIDOS.....	38

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 Madrid, 15-3-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/9/89)

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
 PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE URBANISMO Y
 DOCUMENTO INFORMADO
 2-2 JUN. 1999

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
 el Pleno del Ayuntamiento en sesión
 de 16 MAYO 1999
 El Secretario,

ORDENANZA 6

UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA

	página
ART.6.1. OBJETO.....	40
ART.6.2. TIPOLOGÍAS.....	40
ART.6.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	40
ART.6.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	41
A) FRENTE MÍNIMO A CALLE.....	41
B) FORMA DE LA PARCELA.....	41
ART.6.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS.....	41
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	41
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	42
ART.6.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	42
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	42
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	42
ART.6.7. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	42
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	42
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	43
C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS.....	43
ART.6.8. OTRAS CONDICIONES.....	44
A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES).....	44
B) PLAZAS DE APARCAMIENTOS.....	44
ART.6.9. OBSERVACIONES.....	45
A) VALLADO DE SOLARES.....	45
B) ZONAS VERDES COMUNES.....	45
C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS.....	45
D) CONDICIONES PRESENTACIÓN PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS.....	45
E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN. DISOLUCIÓN.....	46
ART.6.10. USOS PERMITIDOS.....	46

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID
 Madrid, 15-3-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 184/89, B.O.C.M. 5/5/89)



AYUNTAMIENTO DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN URBANA
 22 JUN. 1999
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO

Aprobado PROVISIONALMENTE por
 el Pleno del Ayuntamiento en sesión
 de 1 MAYO 1999
 El Secretario.

ORDENANZA 7

AT ACTIVIDADES TERCIARIAS

	página
ART.7.1. OBJETO.....	48
ART.7.2. TIPOLOGÍAS.....	48
ART.7.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	48
A) PARCELA MÍNIMA.....	48
B) FORMA.....	48
ART.7.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	48
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	49
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	49
ART.7.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	49
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	49
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	49
ART.7.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	50
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	50
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	50
C) ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS.....	50
ART.7.7. OTRAS CONDICIONES.....	51
A) NÚMERO DE PLANTAS.....	51
B) PLAZAS DE APARCAMIENTOS.....	51
ART.7.8. USOS PERMITIDOS.....	51

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 Madrid: 15-3-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO (Pl. Res. 5/5/89)



22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

ORDENANZA 8

EQ EQUIPAMIENTOS

	página
ART.8.1. OBJETO.....	54
ART.8.2. TIPOLOGÍAS.....	54
ART.8.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	54
A) PARCELA MÍNIMA.....	54
ART.8.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS.....	55
ART.8.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	55
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	55
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	55
C) ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.....	56
ART.8.6. OTRAS CONDICIONES.....	56
ART.8.7. USOS PERMITIDOS.....	57

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE ECTGA

Madrid, 15-7-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(P.D. Resolución Técnica - B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
COMPAÑÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ORDENANZA 9

IA INDUSTRIA Y ALMACENES

	página
ART.9.1. OBJETO.....	59
ART.9.2. TIPOLOGÍAS.....	59
ART.9.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	59
ART.9.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	59
ART.9.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	60
ART.9.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	60
ART.9.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	60
A) OCUPACIÓN MÁXIMA.....	60
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	61
C) Nº MÁX. DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA	61
ART.9.8. OTRAS CONDICIONES.....	61
ART.9.9. USOS PERMITIDOS.....	62
ART.9.10. VERTIDOS.....	63

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 22 JUN. 1999
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

I.P.D. Resolución 144/199, B.O.C.M. 5/5/89)



Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

ORDENANZA 10

EL ESPACIOS LIBRES

	página
ART.10.1. OBJETO.....	65
ART.10.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	65
ART.10.3. INSTALACIONES PERMITIDAS.....	65
A) GRADOS 1º Y 2º.....	65
B) GRADO 3º.....	66
C) GRADO 4º.....	66
D) GRADO 5º.....	66
ART.10.4. OTRAS CONDICIONES.....	66

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID
.....
Madrid, 22-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO COMUNIDAD DE MADRID
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999

ORDENANZA 11 **LD ZONAS LIBRES DEPORTIVAS**

página

ART.11.1. OBJETO..... 68

ART.11.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN..... 68

ART.11.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA..... 68

 A) CERRAMIENTOS DE PISTAS POLIVALENTES Y SIMILARES..... 68

 B) PISCINAS..... 69

 C) FRONTONES Y SIMILARES..... 69

 D) EDIFICACIONES AUXILIARES..... 69

ART.11.4. CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EDIFICACIONES AUXILIARES..... 69

 A) OCUPACIÓN..... 69

 B) EDIFICABILIDAD..... 69

 C) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS..... 70

ART.11.5. OTRAS CONDICIONES..... 70

ART.11.6. USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS..... 70

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA Madrid, 5-7-99 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 10461/M.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL 22 JUN. 1999 DOCUMENTO N.º 10461

EL TÉCNICO INFORMANTE *[Signature]*

6 MAYO 1999

ORDENANZA 12 **INF** SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

	página
ART.12.1. OBJETO.....	72
ART.12.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	72
ART.12.3. RETRANQUEOS.....	72
ART.12.4. PASILLOS ELÉCTRICOS Y DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	73
ART.12.5. OTRAS CONDICIONES.....	73

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 144/99, B.O.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
SERVICIOS URBANOS Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN DE SERVICIOS URBANOS Y
PLANEAMIENTO REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TENGO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

ORDENANZA 13

DS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES

página

ART.13.1. OBJETO.....	75
ART.13.2. TIPOLOGÍAS.....	75
ART.13.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	75
ART.13.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	75
ART.13.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	76
ART.13.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	76
A) OCUPACIÓN MÁXIMA.....	76
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	76
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS.....	76
ART.13.7. OTRAS CONDICIONES.....	77
ART.13.8. USOS PERMITIDOS.....	77
A) USO PRINCIPAL.....	77
B) USOS COMPLEMENTARIOS.....	77

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE. EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1989, B.O.C.M. 6/5/89)



22 JUN. 1999

..... INFORMADO

D. J. J. J.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

CAPITULO 12. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

página

DISPOSICIONES TRANSITORIAS..... 2

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID

Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 470/1999, de 5/7/99)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.



DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-89
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

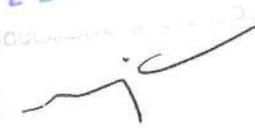


CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION URBANA

22 JUN. 1999

EL TÉCNICO
INFORMANTE



CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

pagina

Art.1.1. OBJETO	3
Art.1.2. ÁMBITO Y VIGENCIA	3
Art.1.3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA	
DEL P.G.O.U.	3
1.3.1. PUBLICIDAD	3
1.3.2. OBLIGATORIEDAD	4
1.3.3. EJECUTORIEDAD	4
Art.1.4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN	
DEL P.G.O.U.	4
Art.1.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.	5
1.5.1 REVISIÓN ANTICIPADA	5
1.5.2 MODIFICACIÓN	6
Art.1.6. RELACIÓN DE SIGLAS	8
Art.1.7. DEFINICIONES	9
- ALINEACIÓN	9
- ALTURA A CORNISA	9
- ALTURA A CUMBRERA	9
- ALTURA LIBRE DE PISOS	9
- ALTURA TOTAL DE PISOS	10
- ÁREA DE MOVIMIENTO	10
- BALCONES, CORNISA Y ALERO	10
- BLOQUES ABIERTOS	10
- CONSTRUCCIÓN AISLADA	10
- CONSTRUCCIÓN PAREADA	10
- CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA	10
- CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA	
MÁXIMA	11
- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN	11
- DENSIDAD	11
- DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA	11
- EDIFICABILIDAD	11

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 Madrid, 27-7-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 19/99, B.O.C.M. 5/5/99)



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEAMIENTO

22 JUN. 1999

EL TÉCNICO
 PROGRAMÁTICO

- EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO	11
- ENTREPLANTA	12
- ESTUDIO DE VIABILIDAD	12
- FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA	12
- LÍNEA DE FUERZA	12
- HASTIAL	12
- MANZANA CERRADA	12
- MIRADOR Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS	12
- OCUPACIÓN	13
- PABELLÓN DE VIGILANCIA	13
- PARCELA	13
- PARCELA EDIFICABLE	13
- PARCELA MÍNIMA	13
- PASAJES	13
- PATIO DE PARCELA	13
- PATIO INGLÉS	13
- PATIO MANCOMUNADO	13
- PIEZA HABITABLE O VIVIDERA	14
- PLANTA BAJA	14
- PLANTA DE PISO	14
- PLANTA BAJO CUBIERTA	14
- POLÍGONO	14
- RASANTES	14
- RASANTES OFICIALES	14
- RETRANQUEOS	14
- SECTOR	15
- SEMISÓTANO	15
- SISTEMAS GENERALES	15
- SISTEMAS LOCALES O INTERIORES	15
- SOLAR	16
- SÓTANO	16
- SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA	16
- SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE	16
- SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE	16
- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA	16
- UNIDAD DE EJECUCIÓN	16
- VALLA O CERRAMIENTO	17
- ZONA	17

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE ESPAÑA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



CONSEJO DE GOBIERNO DE ESPAÑA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISMO Y ARQUITECTURA

2 2 JUN. 1999
DOCL. 112
EL TÉCNICO RESPONSABLE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART.1.1.- OBJETO

Las presentes Normas se redactan al efecto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo. Forman parte de la Revisión y Adaptación a la legislación vigente del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, que fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 24 de Marzo de 1.988.

ART.1.2.- ÁMBITO Y VIGENCIA

Estas Normas regirán, al igual que el nuevo Plan General, en el que se integran, en todo el término municipal de Villaviciosa de Odón, a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de dicho Plan General de Ordenación Urbana en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o un nuevo Plan General de Ordenación, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART.1.3.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.G.O.U.

1.3.1. PUBLICIDAD

El Plan General de Ordenación Urbana será público y cualquier persona tendrá derecho a consultar en los locales del Servicio de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento, o allí donde éste disponga, tanto la totalidad de la documentación que lo integra y la de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del mismo hayan sido aprobados definitivamente, como la de los diferentes expedientes administrativos que afecten a los mismos.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 6-3-88
EL SERVIDOR GENERAL TÉCNICO
DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución de 1989, B.O.C.M. 5/5/89)



22 JUN. 1999

El Secretario,

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde que lo solicite, del régimen aplicable a una finca o sector. Las solicitudes irán acompañadas de la localización precisa del terreno sobre un plano catastral o un plano del propio Plan General.

1.3.2. OBLIGATORIEDAD

Con la aprobación definitiva del Plan General quedan obligados los particulares al igual que la Administración al cumplimiento de sus determinaciones.

La aprobación definitiva del PGOU implica la declaración de "utilidad pública" de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres señalados en él.

1.3.3. EJECUTORIEDAD

La Revisión sustituye al precedente Plan General, salvo los efectos de transitoriedad contenidos en el Capítulo 12 o aquellas otras circunstancias que resultaren procedentes al amparo de la legislación vigente.

ART.1.4.- INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.O.U.

La interpretación de la Documentación corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística Actuante, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a la Comunidad Autónoma desde la perspectiva de los intereses supralocales que le son propios.

En todo caso, dicha interpretación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NORMAN Nº 18.9. 5/5/89



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 MAYO 1999
El Secretario,

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos y por último a la Memoria.
- De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala mayor (menor denominador), especialmente en el caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y 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.
- En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo en 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.

ART.1.5.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

1.5.1. REVISIÓN ANTICIPADA

La reconsideración total de la Ordenación establecida por el Plan o de los elementos fundamentales del modelo territorial dará lugar a la Revisión de aquel.

Se entenderá que los anteriores supuestos se pueden llegar a producir por las siguientes causas

- a) Aparición de circunstancias no previstas en la actualidad de carácter demográfico o económico, que obliguen a alterar de forma sustancial el modelo de desarrollo de la ciudad que propugna el Plan General.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NORMATIVO
Resolución 15/4293 R.O.C.M. 5/5/89



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANO REGIONAL 5

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

El Secretario

- b) Agotamiento de la capacidad de asentamientos prevista en el Plan General, que lleve a la necesidad de prever la ocupación de nuevos suelos, que por su localización configuren un modelo de ciudad diferente del que trata de conformar el presente Plan General.
- c) Que un Planeamiento Territorial de rango superior al Planeamiento General Municipal exija la revisión de éste para adaptarlo a determinaciones de carácter supramunicipal contenidas en aquel.

En todo caso y a los 8 años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento procederá a efectuar una recapitulación sobre la adecuación de dicho instrumento de Planeamiento en relación con los objetivos alcanzados, decidiendo razonadamente sobre la continuación de su vigencia o la oportunidad de su Revisión.

1.5.2. MODIFICACIÓN

El Plan General podrá ser objeto de modificaciones en todos aquellos aspectos y determinaciones cuya importancia no alcance la reconsideración total de la Ordenación o suponga la alteración total del Modelo Territorial adoptado (en cuyo supuesto procedería no la Modificación, sino la Revisión del Plan).

A efectos de lo indicado en el Artículo 45/1 y 2 de la Ley 9/95 se consideran los siguientes elementos del Plan General con rango de Planeamiento General y de Desarrollo:

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
22-5-99
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
(R.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



Corregido según acuerdo
plenario de

3 JUN. 1999

a) Determinaciones del Plan General con rango de Planeamiento General:

En tanto no sea promulgado un Reglamento de Planeamiento propio de la Comunidad de Madrid, que compendie y especifique la Legislación Urbanística al respecto, se considera que tendrán carácter de Planeamiento General las determinaciones así previstas en los Artículos 19 a 36, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de Junio.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid. 22-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

7

El Secretario,

ART.1.6.- RELACIÓN DE SIGLAS

Se indica a continuación una relación de siglas, que corresponde, por una parte a la legislación urbanística vigente y por otra a abreviaturas de manejo usual en la redacción del planeamiento y que se utilizarán en la Documentación gráfica y escrita.

- Áreas de Planeamiento Específico APE
- Áreas de Planeamiento Incorporado API
- Áreas de Planeamiento Remitido APR
- Área de Reparto AR
- Área de Interés Ambiental AIA
- Comunidad Autónoma de Madrid CM
- Decreto 131/1997 de 16 de Octubre (Infraestructuras Eléctricas) RD 131/97
- Estudio de Detalle ED
- Estudio de Impacto Ambiental EIA
- Ley 10/1.991 de 4 de Abril para la protección del Medio Ambiente (modificada por el RD 19/92 de 13 de Marzo) L 10/91
- Ley 9/1995 de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CM L 9/95
- Ley 20/1.997 de 15 de Julio de Medidas Urgentes en materia de suelo y urbanismo de la CM L 20/97
- Ley 4/1.984 de Disciplina de la CM L 4/84
- Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones LS 6/98
- Ley 16/1.995 de 4 de Mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza L 16/95
- Ley 3/1.995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias L 3/95
- Planeamiento de Desarrollo PD
- Plan General Municipal de Ordenación urbana PGOU
- Plan General Municipal de Ordenación urbana vigente PG 88
- Plan Parcial de Ordenación urbana PPO
- Plan Especial de Reforma Interior PERI
- Plan Regional de Estrategia Territorial de la CAM PRET
- Plan de Ordenación de Recursos Naturales – Curso Medio del Río Guadarrama PORN
- Reglamento de Disciplina Urbanística (RD. 2187/78 de 23 de Junio) RD MATIVO
- Reglamento de Gestión Urbanística (RD. 3288/78 de 25 de Agosto) RG
- Reglamento de Planeamiento (RD. 2159/78 de 23 de Junio) RP
- Real Decreto 5/96 de 7 de Junio sobre Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (hoy Ley 7/97 de 14 de Abril) L 7/97
- Suelo urbano SU
- Suelo urbanizable UZ
- Suelo urbanizable incorporado UZI
- Suelo no urbanizable de Régimen Común SNURC
- Suelo no urbanizable protegido SNUP
- Sistemas Generales SG

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FERIA
 DE MADRID
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
 URBANÍSTICO DE MADRID

RD. Resolución 18/4/89. B.O. CM. 5/5/89)



22 JUN. 1999 8

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

ART.1.7.- DEFINICIONES

A efectos de aplicación de las presentes Normas y Ordenanzas se indica a continuación el significado de los términos de empleo más usual.

Las Figuras de Planeamiento y Proyectos que desarrollen el Plan General utilizarán dichos términos con el mismo significado.

Sin perjuicio de lo anterior, si por insuficiencia de Terminología fuera preciso utilizar nuevos conceptos en el desarrollo del PGOU, su definición hará una referencia comparativa a los aquí indicados.

ALINEACIÓN

Es la línea que separa el espacio público de la propiedad privada.

Se distinguen dos tipos:

- Alineación actual: Es la definida por la posición actual de la edificación o cerramiento de la parcela.
- Alineación oficial: Es la definida por el Planeamiento. Su determinación exacta sobre el terreno podrá ser fijada, en su caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

ALTURA A CORNISA (H).

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano de la cara inferior del último forjado posible horizontal.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

ALTURA A CUMBRERA O ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN (HT)

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación al punto más alto de la cubierta de la construcción. También puede denominarse

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ALTURA LIBRE DE PISOS (HLP).

Distancia entre el pavimento acabado y la cara inferior del techo o "falso techo" de la pieza de que se trate.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMATIVO
EL TÉCNICO INFORMATIVO

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999

El Secretario,

ALTURA TOTAL DE PISOS (HTP).

Distancia entre los pavimentos acabados de dos piezas situadas en la misma vertical.

ÁREA DE MOVIMIENTO.

Polígono virtual cuyo perímetro no puede ser rebasado por las líneas de fachada de la edificación.

BALCONES, CORNISA Y ALERO.

- Se denomina balcón a las construcciones voladas desde la línea de fachada constituidas por un forjado de suelo visitable protegido por una barandilla calada y con saliente máximo de 45 cm desde la fachada.
- Se denomina cornisa al cuerpo volado, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.
- Se denominan aleros a las partes voladas de la cubierta que sirven para proteger a la parte superior de la fachada de las aguas de lluvia.

BLOQUES ABIERTOS (B.A.).

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

CONSTRUCCIÓN AISLADA (AS)

Es aquella edificación que está situada en posición retranqueada de la alineación oficial y de los demás linderos de parcela.

CONSTRUCCIÓN PAREADA (AP)

Es el conjunto de dos edificaciones situadas sobre un lindero común de parcela.

CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA (AD)

Es el conjunto de tres o más edificaciones en que cada una de ellas, excepto las de los extremos, están situadas sobre los linderos comunes de las parcelas colindantes.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-3-89
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
S.P.D. Resolución 19/4/89. B.O.C. 5/5/89



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.

Elementos complementarios de la edificación como chimeneas, casetones de escalera, ascensores o similares, que sobresalen por encima de la altura total (HT).

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie libre en planta inferior a 1 m².

DENSIDAD

Cociente entre el nº de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que se sitúan. Usualmente se expresa en "viviendas por hectárea" (viv/Ha).

Se pueden distinguir dos tipos:

- A) Densidad bruta: referida a un ámbito en que se incluyen viales, espacios libres, etc.
- B) Densidad neta: referida a la parcela neta edificable.

DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA.

Información de la edificación consistente, al menos, de dos fotografías del edificio y otras dos de su entorno (por duplicado, en color y formato 15 x 18). Dicha información puede ser requerida, en su caso, de zonas interiores de la edificación, o parcela adscrita, en función del objeto del expediente de que se trate.

EDIFICABILIDAD.

Medida de la edificación existente o permitida en un área determinada de suelo.

Puede especificarse:

- A) Por la cifra absoluta de la superficie total edificada expresada en m².
- B) Por la cifra relativa, o índice (m²/m²), obtenida como cociente entre la superficie total edificada y la superficie de suelo adscrito, expresadas ambas en m².

EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO

Edificación o cuerpo de edificación en cuyas plantas se desarrolla un mismo uso.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 22-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO 11

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ENTREPLANTA.

Forjado construido entre el suelo de planta baja y su techo, que ocupa un máximo del 50% de la superficie del suelo aludido y que respeta por encima y por debajo alturas libres no inferiores a 2,20 m.

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Documento previo al proyecto de edificación, de tramitación obligatoria en Actuaciones en el Área de Interés Ambiental, Edificios catalogados, así como en las solicitudes de licencias de demolición. Su contenido mínimo será el correspondiente al nivel de anteproyecto, acompañándose descripción fotográfica de la edificación de que se trate y de su entorno.

FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA.

Son aquellas en que la alineación oficial no coincide con la actual.

HASTIAL

Paramento que, cerrando parte de la cubierta de una edificación tiene más pendiente que la permitida para los faldones de aquella.

LÍNEA DE FUERZA

Bandas de 200 m de anchura, libres de edificación, para paso de infraestructuras del transporte, servicios, etc. Las señaladas en el PGOU se corresponden con las definidas en el Documento de Bases para la Redacción del PRET de la CM.

MANZANA CERRADA (MC).

Tipología urbana en la que la edificación o el cerramiento o vallado de la parcela (conforme a Normas Urbanísticas) se sitúa sobre la alineación oficial al menos en un 70 % de su longitud.

MIRADOR Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Construcciones voladas desde la línea de fachada en prolongación de piezas habitables. Se denominan "miradores" si sus partes acristaladas superan el 80 % del total de su superficie de cerramiento, llamándose "cuerpos volados cerrados" si el acristalamiento no alcanza tal dimensión.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL INFORME DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FICHA
Madrid, 15-7-99
72-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución de 10 de mayo de 1999, I.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Signature]

OCUPACIÓN.

Relación porcentual entre la superficie de suelo que la Norma considera ocupada por la edificación y la de la parcela o suelo adscrito a la misma.

PABELLÓN DE VIGILANCIA.

Pequeña construcción destinada a control de accesos, conserjería y vigilancia de un conjunto de edificaciones.

PARCELA.

Porción de terreno cuya aptitud para la edificación queda regulada en la Ordenación.

PARCELA EDIFICABLE

Parte de solar delimitado por sus linderos y las alineaciones oficiales que le afectan.

PARCELA MÍNIMA

Superficie mínima de suelo admisible en el proceso de parcelación y edificación.

PASAJES.

Espacios cubiertos de uso público situados en la planta baja de la edificación para acceso a locales comerciales y portales, en su caso, y conexión peatonal entre espacios de uso público.

Su dominio puede ser público o privado.

PATIO DE PARCELA

Superficie libre de edificación situada en el interior de la parcela edificable. Pueden ser

Cerrados en todos sus lados.

Abiertos en uno o más de sus lados.

PATIO INGLÉS

Situado en colindancia con una de las fachadas de la edificación tiene como función proporcionar acceso, en su caso, y ventilación e iluminación a la planta semisótano. Su cota de piso no será inferior a 1,50 m de la rasante oficial de la parcela en que se sitúan y su longitud no superará 2,50 m su anchura útil. Ésta no será nunca inferior a 3,00 m.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-7-89

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA SEPA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

13

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]

PATIO MANCOMUNADO

Superficie libre de edificación situada sobre dos o más parcelas siempre y cuando los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a su uso como tal, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición.

PIEZA HABITABLE O VIVIDERA.

Se entiende bajo esta denominación aquellas piezas en que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, dando lugar a la permanencia prolongada y continua de personas.

PLANTA BAJA (PB).

Aquella cuyo pavimento acabado se encuentra a una altura inferior a 1,50 m sobre la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación y no es semisótano.

PLANTA DE PISO (PP).

Toda planta construida por encima de la planta baja y cuyo forjado de techo limita con la fachada de la edificación.

PLANTA BAJO CUBIERTA (BC).

Planta cuyos cerramientos exteriores inclinados están conformados con materiales propios de cubierta (aunque se encuentre situada sobre la planta baja, no considerándose nunca planta 1ª). La inclinación de sus cerramientos no sobrepasará los 35° (máxima inclinación permitida en faldones de cubierta).

POLÍGONO.

Unidad Mínima de Ejecución en un Plan Parcial de Ordenación.

RASANTES.

Perfiles longitudinales formados por las cotas altimétricas de una vía, acera o terreno.

RASANTES OFICIALES.

Son las definidas por el Plan General en el suelo urbano consolidado y las señaladas por el Planeamiento de Desarrollo en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales en suelo urbanizable.

RETRANQUEOS.

Línea que fija la situación más próxima posible de la edificación a la alineación oficial y a los linderos de la parcela.

SECTOR.

Unidad mínima de tramitación de un Plan Parcial en suelo urbanizable.

SEMISÓTANO (SS).

Aquella planta cuya cara inferior de su forjado de techo se encuentra en más de un 50 % de su superficie a 1,00 m o más sobre la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación.

SISTEMAS GENERALES (SG).

Conjunto de suelos públicos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios urbanos que atienden a las necesidades del conjunto global de la población y que forman parte de la estructura general y orgánica de la ciudad. Si son de nueva creación, es decir, no están obtenidos, el PGOU gestiona su adquisición adscribiéndolos a suelo urbano (S.G. A S.U.) o a suelo urbanizable (S.G. A U.Z.) o en su caso por expropiación (S.G. EXP.).

SISTEMAS LOCALES O INTERIORES (SL).

Conjunto de suelos reservados por el planeamiento de desarrollo para atender a la población localizada en los sectores objeto de Planes Parciales en el suelo urbanizable, o en las Unidades de Ejecución en el suelo urbano remitido a planeamiento posterior (APR).

SOLAR.

Parcela edificable que dispone de los servicios urbanos mínimos marcados por el planeamiento, teniendo además la vía a que de frente pavimentada la calzada y encintadas sus aceras.

SÓTANO (S).

Planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en un 100 % de su superficie, a menos de 1,00 m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE (S/R).

También denominada “ocupación sobre rasante”, se refiere a la proyección sobre un plano horizontal del perímetro exterior de toda la edificación, incluyendo terrazas, porches, aleros, cuerpos volados, etc., con las salvedades que a estos efectos indican las Condiciones Generales de Edificación.

SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE (B/R).

Coincide con la superficie construida de la planta de sótano de mayor dimensión.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

Suma resultante de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE).

Ámbito de ejecución y gestión en suelo urbano no consolidado y remitido a planeamiento posterior de desarrollo.

En el Plan que se revisa se denominaba Unidad de Actuación (UA).

VALLA O CERRAMIENTO.

Construcción lineal que situada sobre la alineación oficial separa el espacio público del privado.

Provisionalmente y durante la ejecución de una obra puede situarse sobre espacio público.

Su forma, materiales a emplear en su construcción, etc., quedan definidos en Normas y Ordenanzas. Su regulación en detalle podrá ser objeto de Ordenanza Especifica Municipal a redactar complementariamente al PGOU por el propio Ayuntamiento.

ZONA.

Superficie de suelo con uso homogéneo en la que se aplica una Ordenanza determinada (dicha ordenanza se suele también denominar "Norma Zonal").

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

	página
Art.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	2
Art.2.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO	2
Art.2.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	3
Art.2.4. REGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN	3
Art.2.5. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	4
Art.2.6. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	4
Art.2.7. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO	5
2.7.1. SUELO URBANO	5
2.7.2. SUELO URBANIZABLE	5
2.7.3. SUELO NO URBANIZABLE	6
Art.2.8. DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	6

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

ART.2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable, según queda reflejado en los planos correspondientes.

Esta división básica del suelo determina los regímenes correspondientes de aprovechamiento y gestión de los mismos, al tiempo que delimita las facultades del derecho de Propiedad de sus titulares.

El suelo urbano comprende aquellas áreas consolidadas por la edificación y provistas de servicios urbanos adecuados, así como las que en ejecución del planeamiento lleguen a adquirir tal situación.

El suelo no urbanizable se corresponde con los terrenos que el Plan General mantiene ajeno al desarrollo urbano previsto, por concurrir en ellos las circunstancias que señala el Artículo 9 del L.S.6/98.

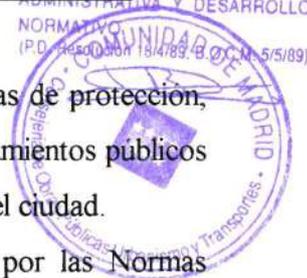
El resto de los terrenos del Término Municipal, no clasificados como urbanos o no urbanizables, constituyen el suelo urbanizable sobre los que el Plan General proyecta el desarrollo futuro a medio plazo de Villaviciosa de Odon.

ART.2.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El PGOU define este concepto a través de:

- Los Sistemas Generales de Comunicaciones y sus zonas de protección, de Espacios libres de uso y dominio público, de Equipamientos públicos y de aquellas Infraestructuras Básicas de servicios a nivel ciudad.
- Los usos específicos en suelo urbano determinados por las Normas Zonales correspondientes y los usos globales del suelo urbanizable.
- El viario y dotaciones principales que, aún consideradas de carácter local, complementan, en un segundo nivel, el territorio.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 2-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. 1850/Don 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL 2

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Corregido según acuerdo
plenario de
3 JUN. 1999

ART.2.3.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

En general se denominan Sistemas aquellos elementos básicos de la ordenación del territorio que sirven al conjunto de la población conforme al modelo de desarrollo establecido por el Planeamiento General.

Los Sistemas Generales definen la estructura general y orgánica del municipio sirviendo a la población del mismo o incluso a las correspondientes a ámbitos supramunicipales.

Los Sistemas Locales sirven a entornos más reducidos (zonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable).

ART.2.4.- RÉGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN

Si el suelo es urbano, puede estar incluido dentro de una Unidad de Ejecución, o adscrito a la misma, aunque su posición no sea limitrofe con ella (Artículo 43 Ley 9/95).

En ambos casos, el Sistema General y el resto del suelo urbano al que se adscribe, o con el que conforma una Unidad de Ejecución, constituyen un Área de Reparto. De aquí, que su obtención, prevista por el PGOU por el Sistema de Compensación, presupone que sus titulares obtienen su aprovechamiento mediante la asignación del 90 % A.T. correspondiente del Área de Reparto así considerada.

En caso de que el PGOU no prevea la inclusión o adscripción del nuevo Sistema General en suelo urbano a una Unidad de Ejecución, los titulares recibirán su adecuada compensación mediante Expropiación.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-2-99
DIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.O. (D. 1984/89) (D. C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Si el suelo es urbanizable, el mecanismo de obtención y asignación de aprovechamientos será idéntico al del suelo urbano considerándose que los Sectores UZ.1, UZ.2, UZ.3, UZ.5, UZ.6 y UZ.7, cuyas Condiciones Urbanísticas quedan completamente definidas y sus Sistemas Generales adscritos constituyen un Área de Reparto, obteniendo los titulares de suelo su compensación mediante la apropiación del 90 % del Aprovechamiento Tipo de dicha Área de Reparto.

Asimismo el Sector UZ.4 (cuyas condiciones exactas de desarrollo quedarán definidas previa Evaluación de Impacto Ambiental) y los Sistemas Generales adscritos a aquel, constituyen otra Área de Reparto, obteniendo los titulares de suelo su compensación mediante la apropiación del 90 % del Aprovechamiento Tipo de esta Área de Reparto.

Si el suelo es no urbanizable los Sistemas Generales serán obtenidos mediante Expropiación.

ART.2.5.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Será pública y a cargo de la Administración Actuante, pudiéndose, mediante Convenio Urbanístico, llevar a cabo por los particulares, estableciéndose la contraprestación del valor de las obras en metros cuadrados de aprovechamiento a precios de mercado o fórmula similar.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
22-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
(P.D. Resolución 15/99/B.O.C. 15/5/99)



ART.2.6.- FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites establecidos por el presente Plan General con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el Plan General no conferirá derecho a los propietarios de exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes. (Art. 2/2 de la L. 6/98).

La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, se producirá en los términos fijados por la L. 6/98. Los Convenios Urbanísticos se regirán y tramitarán según lo establecido en el Capítulo 2º (Artículos 74 a 77) del Título VII de la Ley 9/95.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE 4
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TITULAR
INFORMANTE

ART.2.7.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

2.7.1. SUELO URBANO

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en los plazos que se establezcan en las licencias de edificación otorgadas por el Ayuntamiento a estos efectos.

Dichos propietarios, si los suelos urbanos de los que fueran titulares no hubiesen alcanzado el grado de consolidación para obtener una licencia directa y estuviesen incluidos en una Unidad de Ejecución (APE, APR) remitida a desarrollo posterior, deberán asumir los deberes de cesión y cargas complementarias urbanísticas señaladas en el Artículo 14/2 de la L. 6/98 y 71 y 72 de la Ley 9/95 de la CM.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15 JUN 1999
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.P. 14/92) B.O.C.M. 5/5/89

2.7.2 SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar, y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación instando del Ayuntamiento la tramitación y aprobación de los PPO correspondientes, mediante la presentación de dichas figuras de planeamiento, redactados conforme a las indicaciones específicas de las fichas correspondientes.

Referente a deberes de propietarios de suelo urbanizable se estará a lo establecido en el Artículo 18 de la L. 6/98, complementado con el contenido de los Artículos 71 y 72 de la Ley 9/95 de la CM.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACION URBANA

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario

2.7.3. SUELO NO URBANIZABLE

En cuanto al ejercicio de facultades y deberes se estará a lo establecido en el Artículo 20 de la L. 6/98, complementado con las disposiciones del Título VI, Capítulos 1 y 2 de la Ley 9/95 de la CM.

ART.2.8.- DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Será de aplicación el Artículo 19 de la L. 6/98 y la Reglamentación específica que pueda dimanar de la Legislación Comunitaria.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.



CAPÍTULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

página

Art.3.1. EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU	2
Art.3.2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES	2
A) DE DESARROLLO DE ORDENACIÓN	2
B) DE GESTIÓN	2
C) DE EJECUCIÓN	2
Art.3.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN	3
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	3
PLANES PARCIALES	3
PLANES ESPECIALES	3
ESTUDIOS DE DETALLE	4
ORDENANZAS MUNICIPALES	5
Art.3.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	5
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	6
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	6
PROYECTO DE PARCELACIÓN	6
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN	6
Art.3.5. INSTRUMENTOS DE EJECUCION	7
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	7
PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS	7
Art.3.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	8
A) OBRAS EN LOS EDIFICIOS	8
B) OBRAS DE DEMOLICIÓN	10
C) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	10
Art.3.7. PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD	15

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 22-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(R.D. Presidencia, 1999, B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO Y
RURAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTACIÓN

EL TÉCNICO
INFORMANTE

CAPÍTULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ART.3.1.- EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

La dirección del proceso de la acción urbanística corresponde a los entes públicos en sus niveles Local, Autonómico y Estatal, sin perjuicio de respetar la iniciativa privada en la medida más amplia posible (Artículo 4 de la L.S. 6/98), aún cuando ésta no ostente la propiedad del suelo.

Estarán sujetos a licencia municipal los actos de edificación y usos del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y su Régimen General será el previsto en el Capítulo 1 de dicho texto legal.

En toda clase de suelo, los proyectos, obras y actividades reseñados en los Anexos de la Ley 10/91 de 4 de Abril para la Protección de Medio Ambiente y posteriores Decretos que la modifican, habrán de someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o al trámite de Calificación Ambiental correspondiente como medida necesaria de control ambiental previa a cualquier licencia urbanística.

ART.3.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES

A) DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

- Programas de Actuación Urbanística.
- Planes parciales
- Planes Especiales

Además de otras figuras menores como Estudios de Detalle y Ordenanzas Municipales complementarias.

B) DE GESTIÓN

- Proyectos de Compensación
- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Parcelación
- Proyectos de Expropiación

C) DE EJECUCIÓN

- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras de Infraestructuras
- Proyectos de Edificación
- Proyectos de Instalación o Actividad

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

RESOLUCIÓN 15/189 (O.C.M. 5/5/89)



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y URBANISMO
PLANEACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

EL TÉCNICO
INFORMADO

Corregido según acuerdo
plenario de 3 JUN. 1999

ART.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (P.A.U.)

Tienen por objeto la ordenación de aquellos suelos urbanizables no incluidos en el Programa de Actuación y que constituyen Unidades Urbanísticas Integradas (UZ.4).

Sus determinaciones serán las señaladas en los Artículos 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento vigente, así como su documentación corresponderá a la que indica el Artículo 74 del citado texto legal.

Los PAUS deberán incluir el Informe de Viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL INFORME DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
M. 5/5/89

PLANES PARCIALES (P.P.O.)

Tienen por objeto el desarrollo de cada uno de los 7 Sectores señalados en el suelo urbanizable con las condiciones de la ficha correspondiente.

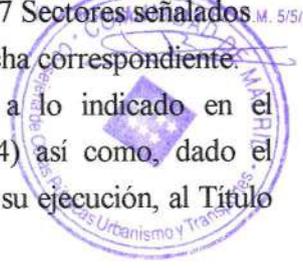
Las determinaciones y contenido se ajustarán a lo indicado en el Reglamento de Planeamiento (Artículos 43 a 64) así como, dado el Sistema de Actuación privado por el que se prevé su ejecución, al Título 1º (Artículos 1 a 13) de la Ley 4/84 de la CM.

Dado el margen de flexibilidad que se plantea en las fichas de desarrollo, la redacción de los PPO hará especial énfasis en el cumplimiento del Artículo 58-2/d en cuanto al análisis ponderado de alternativas de ordenación, así como a la justificación de los coeficientes de ponderación de sus usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos. (Art. 2.3/c de la Ley 20/97 de la CM).

La superficie inicialmente delimitada que se señala en las fichas correspondientes, será ajustada mediante levantamiento topográfico preciso.

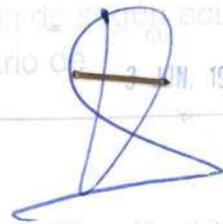
Dicho plano topográfico será aportado con la garantía de su visado por el Colegio Oficial de Topógrafos o del correspondiente al Profesional competente en la materia.

Los P.P.O. deberán incluir el Informe de Viabilidad del suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.



22 JUN. 1999

Handwritten signature



PLANES ESPECIALES

Tienen por objeto el desarrollo de aquellas Unidades de Ejecución del suelo urbano remitido (APR) que se indican, con las condiciones de la ficha correspondiente, además de cualquiera otra finalidad, que, a dichos efectos, se señalan en el Artículo 76/2 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo se redactarán, en su caso, sobre aquellas nuevas Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse posteriormente, con la tramitación indicada en el Artículo 38 del R.G. vigente si se considerase preciso su desarrollo mediante esta figura de planeamiento.

Su contenido y determinaciones se ajustarán a lo indicado en los Artículos 77 a 82 del R.P. dependiendo de su finalidad.

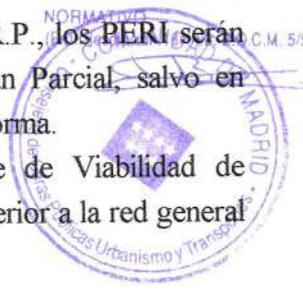
Si la iniciativa de planeamiento fuese privada (Sistema de Compensación) habrán de consignarse los datos siguientes:

- a) Memoria Justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión de la futura conservación de la misma.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros Propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole.

En general, y de acuerdo con el Artículo 77/3 del R.P., los PERI serán semejantes en su grado de precisión al de un Plan Parcial, salvo en aquellos aspectos que no guarden relación con la reforma.

Los Planes Especiales deberán incluir el Informe de Viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

EL URBANIZADOR A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE URBANISMO Y
TRANSPORTE DE FECHA
22 JUN 1999
Madrid
EL SEPTIMO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
C.M. 5/5/89



ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se formularán para establecer alineaciones y rasantes, completar o reajustar las ya señaladas, ordenar volúmenes y precisar el viario interior.

Además de los indicados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución que se señalan, el Ayuntamiento podrá requerir su redacción, previamente a la concesión de licencia de edificación, cuando así lo aconseje la entidad de la actuación que se pretenda, delimitándose una nueva Unidad de Ejecución según lo señalado en el Artículo 38 del R.G. vigente.

CONSEJO DE URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTE
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
4
EL TECNICO
INFORMANTE

Cuando el desarrollo de la Unidad de Ejecución delimitada sea privado habrá de consignarse para la tramitación del Estudio de Detalle los datos a) a f) a que se alude en el apartado anterior (Planes Especiales).

El contenido y determinaciones de los Estudios de Detalle se ajustarán a lo indicado en los Artículos 65 y 66 del R.P.

ORDENANZAS MUNICIPALES

Las Normas Generales de edificación, urbanización y protección medio ambiental, paisajística y de escena urbana que se contienen en los capítulos 5, 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, tienen el carácter de Ordenanzas Municipales. Asimismo, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus propias competencias, podrá formular Ordenanzas Municipales específicas para regular aspectos determinados en relación con usos del suelo, actividades, tramitación de licencias de obras y otros similares.

DOCUENTO QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
GOBIERNO DE ESPAÑA
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

ART.3.4.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Para el desarrollo de los Planes Parciales en suelo urbanizable o para las Unidades de Ejecución en suelo urbano remitido se aplicarán los Sistemas de Actuación previstos en el Artículo 80 de la Ley 9/95 de la CM (Compensación, Cooperación, Ejecución Forzosa y Expropiación) con las salvedades expresadas en los apartados 2 y 3 del citado Artículo de dicho texto legal.

En su caso, el Sistema de Actuación elegido estará complementado por determinaciones específicas, según Convenios Urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y los Promotores, redactados y tramitados según los Artículos 74 a 77 de la Ley 9/95 de la CM.

En general, prevalecerá la utilización del Sistema de Actuación por Compensación y, en todo caso, sea cual sea el Sistema de Actuación elegido y de acuerdo con el Artículo 8/3 de la Ley 20/97 de la CM, la Administración no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamientos que le corresponda.

La delimitación de nuevos Polígonos o Unidades de Ejecución y la modificación de los ya delimitados se redactará siguiendo la tramitación prevista en el Artículo 38 del RG.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Contendrán las determinaciones del Artículo 172 del RG e incorporarán a escala no inferior a 1/1.000:

- Planos de delimitación de fincas afectadas.
- Fincas resultantes adjudicadas.
- Cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes.

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el Propietario único, en su caso.

PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Constarán de la Documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del RG debiéndose utilizar en la elaboración de planos la escala mínima 1/1.000, señalada para los Proyectos de Compensación y aportar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes.

PROYECTOS DE PARCELACIÓN

La parcelación, segregación, agregación o división de terrenos requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, a fin de tramitar la licencia municipal correspondiente.

(No será preciso tal trámite si el Proyecto de Reparcelación o Compensación contuviese ya las anteriores determinaciones).

Las escalas mínimas para la Documentación Gráfica serán 1/5.000 para el suelo no urbanizable y 1/1.000 para el suelo urbano y para el suelo urbanizable.

PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN

Los Proyectos de Expropiación para las actuaciones en suelo urbano se ajustarán a lo señalado en los Artículos 197 y 198 del RG.

La Documentación Gráfica tendrá una escala mínima de 1/1.000.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 3-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(P.D. Resolución N.º 469 B.O.C.M. 5/5/89)



SECRETARÍA DE
ASISTENCIA PÚBLICA,
SERVICIO DE
URBANISMO Y
REGIONAL

22 JUN. 1999

6

El Secretario,

En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente (Artículo 37 de la Ley 6/98).

ART.3.5.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

La ejecución del PGOU y sus Figuras de Planeamiento de Desarrollo se llevará a cabo mediante los siguientes Proyectos Técnicos:

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Contendrán las determinaciones señaladas en los Artículos 67 a 70 del R.P.

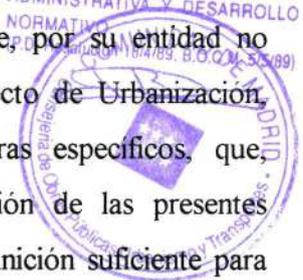
En cuanto a garantías serán de aplicación los Artículos 5, 6, 7 y 8 de la Ley 4/84 de la CM.

En caso de pretenderse y el Ayuntamiento aceptase, la edificación y urbanización simultánea (en aplicación del Artículo 41 del R.G.), la garantía exigible al Promotor será del 100% del presupuesto de contrata del Proyecto de Urbanización.

PROYECTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS

Para la ejecución de obras de urbanización, que, por su entidad no precisen la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización, podrán redactarse Proyectos Técnicos de Obras específicas, que, siguiendo las Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas, mantengan un nivel de definición suficiente para que puedan ser ejecutados por Técnicos distintos del Autor del Proyecto, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO (B.O.C.M. 3/5/89)



27 - 1999
[Handwritten signature]

ART. 3.6.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- A) Obras en los edificios
- B) Obras de demolición
- C) Obras de nueva edificación

A) Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse en modo individual o asociadas entre sí, y que para las edificaciones incluidas en el "Catálogo" han de entenderse complementadas con las condiciones señaladas en el mismo:

1. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
2. Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

3. Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
4. Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
5. Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- a) Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas y de los aprovechamientos máximos permitidos.
- b) Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, las obras de reestructuración podrán comprender la demolición y alteración de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva

planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

6. **Obras exteriores:** Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

B) Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

1. Demolición total
2. Demolición parcial

C) Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

1. **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas y adaptándose a las rasantes oficiales de manera parcial o incluso total, en su caso.
2. **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

El Secretario,

3. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra, así como la documentación y autorizaciones de los organismos reguladores en materia o actividad.

Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala:

1. Obras de restauración:
 - a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y de sus características originales de evolución.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada en su entorno.
 - c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc. se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación.

Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

4. Obras de acondicionamiento y de reestructuración:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

5. Obras exteriores

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La documentación fotográfica mínima estará compuesta de dos fotografías del edificio a demoler y otras dos del tramo de calle en que se sitúa la edificación. Las fotografías serán en color y formato 15 x 18.

La concesión de la licencia de demolición implicará la existencia de informe técnico favorable del Estudio de viabilidad de la nueva edificación que deberá presentarse conjuntamente con el Proyecto de Demolición.

Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera y en su defecto levantamiento actual.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran y en todo caso en el Área de Interés Ambiental (AIA), se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta.

3. Obras de nueva planta

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona y en todo caso en el Área de Interés Ambiental (AIA), se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Las construcciones prefabricadas, viviendas, naves, piscinas, etc. requerirán para su tramitación, el proyecto técnico que contenga la misma documentación exigible a las de construcción convencional, de acuerdo con las condiciones comunes de los proyectos de edificación a que se aludió anteriormente.

4. Obras de ampliación

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final propuesto.
- c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y en todo caso en el Área de Interés Ambiental (AIA), deberá acompañarse estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

ART. 3.7.- PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos que precisa un local para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

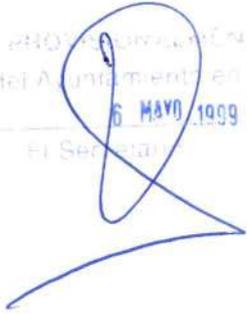
En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento de Espectáculos públicos o de la normativa vigente en cada momento que le sea de aplicación, así como del cumplimiento de la normativa propia de las empresas suministradoras de servicios.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.



CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
 El Secretario



CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

	página
Art.4.1. DEFINICIÓN	3
Art.4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS	3
Art.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	4
Art.4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS	4
4.4.1. USOS GLOBALES	4
4.4.2. USOS PORMENORIZADOS	5
4.4.3. LOCALIZACIÓN DE LOS USOS	6
4.4.4. CUADRO GENERAL DE LOS USOS	7
Art.4.5. USO RESIDENCIAL	11
4.5.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	11
4.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	12
Art.4.6. USO TERCIARIO	16
4.6.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	16
4.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	18
Art.4.7. USO EQUIPAMIENTO	20
4.7.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	20
4.7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	22
4.7.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO	22

REPUBLICA DE GUATEMALA
MAYO 1989

Art.4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES 23

4.8.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS 23

4.8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE
HABITABILIDAD E HIGIENE 24

4.8.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO 26

4.8.4. OTRAS CONDICIONES 26

Art.4.9. INFRAESTRUCTURAS 27

4.9.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS 27

4.9.2. CONDICIONES PARTICULARES 27

Art.4.10. ESPACIOS LIBRES 30

4.10.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS 30

4.10.2. CONDICIONES PARTICULARES 31

CAPITULO 4º

SECCIÓN 1ª

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

ART. 4.1. DEFINICIÓN

Son las normas a las que deben sujetarse las actividades en los edificios según las zonas en que éstos se sitúen.

ART. 4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS

El PGOU regula de forma pormenorizada los usos admisibles en el suelo urbano finalista, según las condiciones establecidas en cada Ordenanza.

En el suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo la ficha correspondiente de cada Unidad de Ejecución (APR, APE) indica la Ordenanza de aplicación de cada zona en que resulte dividido el suelo delimitado.

En las áreas de Planeamiento Incorporado (API) los usos son los determinados por el Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento previamente aprobado, que se incorpora a este Plan General, con las determinaciones complementarias que indique la ficha correspondiente.

En el suelo urbanizable incorporado (UZI) los usos son los determinados en el Plan Parcial previamente aprobado que se incorpora al PGOU, con aquellas modificaciones indicadas en la ficha correspondiente.

En el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable (UZ) los usos pormenorizados se establecerán de acuerdo con las Normas Zonales de suelo urbano con aquellas precisiones específicas que en los Planes Parciales puedan ser necesarias.

En el suelo no urbanizable (SNU) se determinan, para cada categoría definida, los usos admisibles.

ART. 4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

En relación con su localización los usos se clasifican en:

- Principal o característico.
- Compatible.
- Prohibido.

El uso principal es aquel que define una zona del territorio. A efectos de intensidad, los m² edificables con uso principal en una edificación serán, al menos, el 80 % de la superficie total construible sobre rasante.

El uso o los usos compatibles son aquellos que pueden coexistir con el uso principal, sin que éste quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que le son propios. La superficie construida con estos usos, en la edificación en que se sitúen, será menor que la destinada al uso principal y quedará limitada a un máximo del 20 % de la superficie total edificada sobre rasante.

El uso prohibido es aquel que se considera incompatible con el uso principal. Las diferentes Ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos compatibles.

ART. 4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS.

A los efectos de asignación de usos pormenorizados en suelo urbano y usos globales en el suelo urbanizable se establece la siguiente estructura de los usos:

4.4.1. Usos globales.

1. Residencial.
2. Terciario.
3. Equipamiento.
4. Industrial.
5. Infraestructuras.
6. Espacios libres.

4.4.2. Usos pormenorizados.

Los usos globales se pormenorizan en las siguientes clases:

1. Residencial.

A: Vivienda.

B: Residencia comunitaria.

2. Terciario.

A: Comercio.

B: Oficinas.

C: Hotelero (con exclusión específica de Apartahoteles).

D: Reunión.

E: Espectáculos.

3. Equipamiento.

A: Educación

B: Cultural.

C: Asistencial.

D: Sanitario.

E: Institucional.

F: Religioso.

G: Deportivo.

H: Otros servicios públicos.

4. Industrial.

A: Industria ordinaria y talleres.

B: Almacenes.

C: Producciones audiovisuales.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999

El Secretario,

5. Infraestructuras.
 - A: De servicios urbanos.
 - B: Anexas a red viaria.
 - C: Garajes y aparcamiento.
6. Espacios libres y deportivos.
 - A: Zonas verdes.

4.4.3. Localización de los usos.

Según su localización los usos pormenorizados pueden situarse:

1. Como uso principal en edificio exclusivo o bloque de edificación diferenciado.
2. Como uso principal en localizaciones especiales.
3. Como uso compatible en las siguientes plantas de la edificación:
 - 3.1. Sótanos y semisótanos.
 - 3.2. Planta baja
 - 3.3. Planta 1ª o entreplanta, en su caso
 - 3.4. Otras plantas
4. Como uso compatible en localizaciones especiales.

4.4.4. Cuadro general de los usos

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPAL	COMPATIBLE
1) Residencial	A) Vivienda	1) Unifamiliar	1	4
		2) Bifamiliar	1	
		3) Multifamiliar	1	1
	B) Residencia comunitaria	1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas	1	3.2
2) Terciario	A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas)	1) Superficie $\leq 200 \text{ m}^2$ Única razón comercial	1	3.2 y 4
		2) Superficie $\leq 500 \text{ m}^2$ y una o varias razones comerciales	1	3.2 y 4
		3) Superficie hasta 1.500 m^2 y una o varias razones comerciales	1	
		4) Superficie hasta 2.500 m^2 y una o varias razones comerciales	1	
	B) Oficinas	1) Despachos y consultas profesionales	-	3.2 / 3.3 / 3.4
		2) Sin atención al público	1	3.2 / 3.3 / 3.4
		3) Con atención al público	1	3.2 / 3.3
	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones y $2.500 \text{ m}^2\text{c.}$	1 / 2	
		2) Hasta 100 habitaciones y $6.000 \text{ m}^2\text{c.}$	1	
	D) Reunión	1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas	1	3.2
		2) Idem. hasta 200 plazas	1	3.2
		3) Bares y cafeterías	1	3.2
		4) Salas de fiestas y discotecas	1	
		5) Club sociales	1	3.2
	E) Espectáculos	1) Cines, salas con espectáculo	1	

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPAL	COMPATIBLE
3) Equipamiento	A) Educación	1) Preescolar (0 a 6 años) 2) Primaria (6 a 11 años) 3) ESO (12 a 15 años) 4) Bachillerato y FP (16 a 17 años) 5) Universitario 6) Otras Enseñanzas	1	-
		7) Academias privadas	1	3.2
	B) Cultural	1) Salas exposiciones y similares	1 / 2	3.2
		2) Museos y bibliotecas	1 / 2	
	C) Asistencial	1) Clubs u hogares de 3ª edad o jóvenes (sin residencia)	1	4
		2) Ludotecas	1	-
		3) Residencia de ancianos	2	
		4) Centros de prestación de servic.de asistencia social	1	3.2
	D) Sanitario	1) Sin internamiento (clínicas. ambulatorios. consultas. etc.)	1	3.2
		2) Con internamiento (Hospitales. Clínicas. Sanatorios. etc.)	1	-
		3) Establecimientos veterinarios	1	3.2
	E) Institucional	1) Centros de la Administración Central. Autonómica o Local	1	-
		2) Oficinas de la Admón con atención al público.	1	3.2 / 3.3
	F) Religioso	1) Centros de culto y reunión	1	-
	G) Deportivo	1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores	1	3.2
		2) Idem. Con espectadores	1	

MAYO 1999

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPAL	COMPATIBLE
3) Equipamiento	H) Otros servic. públicos.	1) Mercados 2) Bomberos 3) Policía 4) Cantones de limpieza 5) Cementerios 6) Otros similares	1	4
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac.y talleres con sup. hasta 150 m ² y 5 CV	1	4
		2) Id. con sup. hasta 250 m ² y 10 CV	1	
		3) Incompatibles con uso de vivienda	1	
	B) Almacenes	1) Compatible con uso residencial.	1	Planta Baja
		2) Compatible con uso industrial	1	Planta Baja
		3) Incompatib.con otro uso	2	
	C) Producciones audiovisuales y similares	1) Estudios y producción	1	
5) Infraestructuras	A) De servicios urbanos	1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica	2	4
		2) Captación y distribución de agua	2	4
		3) Saneamiento y depuración	2	4
		4) Otros (gas, telefonía...)	2	4
		5) Residuos sólidos	2	-

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
 El Secretario,

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPAL	COMPATI-BLE
5) Infraestructuras	B) Anexos. Red viaria	Gasolineras	Red inter-comarcal (2)	4
	C) Garajes y aparcamiento	1) <u>Asociado</u> a los usos - Residencial - Terciario - Equipamiento - Industrial - Infraestructuras de servicio - Espacios libres y deportivos		3.1 y Planta baja
		2) Uso público exclusivo	2	4
6) Espacios libres	A) Zonas verdes	1) Parque urbano	2	4
		2) Jardines y plazas		
		3) Protección de vías		
		4) Anexo a viario		
		5) Jardines privados		

NOTA.- El precedente listado de usos no debe entenderse excluyente y cerrado, sino genérico y aplicable a otros usos similares a los que aquí se definen.

SECCIÓN 2ª.- Condiciones Particulares de cada uso

ART. 4.5. USO RESIDENCIAL

4.5.1. Definición, clases y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento temporal o permanente de tipo familiar o similar.

Dentro del uso global residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase vivienda

Categoría 1ª. Unifamiliar. Una única vivienda dispone de una parcela adscrita con acceso independiente. La edificación puede quedar exenta (aislada), con una pared medianera a otra edificación colindante (pareada) o con más de una pared medianera con otras viviendas colindantes (agrupada o en fila o hilera).

Dentro de esta categoría se consideran como tales los conjuntos de viviendas unifamiliares, que, privatizando cada una de ellas una parcela de superficie nunca inferior a 250 m², utilicen mancomunadamente un espacio libre limitrofe de dimensión suficiente para completar aquella superficie requerida como mínima por la Ordenanza correspondiente. Dicho espacio estará destinado a zonas comunes (usos deportivos privados, aparcamientos bajo y sobre rasante, etc.) que no desvirtúen su carácter de libre privado proindiviso.

Categoría 2ª. Bifamiliar. Dos viviendas se sitúan sobre una única parcela adscrita, con un solo acceso desde la calle. Las viviendas forman un solo conjunto edificado.

El espacio libre de parcela es mancomunado para los dos alojamientos sin que sea posible su división.

Categoría 3ª. Multifamiliar. Las viviendas disponen de acceso común y compartido desde el espacio exterior en condiciones tales que pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. La tipología será de Bloques Abiertos o de Manzana Cerrada.

B) Clase de residencia comunitaria

Categoría 1ª. Residencia fija o temporal en que sus usuarios no tienen la condición estricta de "familia". Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales de retiro o ejercicios espirituales, residencias de estudiantes, "casas de huéspedes" y similares (excluyéndose los "apartahoteles" o instalaciones similares).

Se fija su capacidad máxima en 30 residentes, por encima de la cual las instalaciones se consideran como terciario – hotelero, siéndoles de aplicación las condiciones específicas de este uso. Se excluyen asimismo de esta clase del uso residencial las residencias de ancianos y los centros de acogida con o sin residencia fija y otros establecimientos similares, cuyo uso queda regulado como equipamiento de clase asistencial.

4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Será de aplicación en aquello que no se oponga a lo estipulado en estas Ordenanzas, la O.M. 24/II/1.944 referente a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

A) Iluminación y ventilación

Toda pieza habitable deberá disponer de una fachada con huecos de contacto con el espacio exterior, cuya superficie acristalada no sea menor de 1/6 de la superficie útil de la estancia que se considere y que a su vez sea practicable en, al menos, 1/8 de esta superficie.

Las piezas no habitables (baños y aseos) podrán reducir la superficie del hueco de iluminación y ventilación a 1/10 de su superficie útil en planta, permitiéndose, en todo caso, la ventilación por "shunt" o dispositivo similar, que garantice una renovación por hora.

B) Servicios e instalaciones

Dotación mínima de agua.- 200 litros/habitante/día.

De energía eléctrica

		Tamaño familiar
Potencia mínima.-	5.000 W	(< 5 individuos)
	8.000 W	(> 5 individuos)

De saneamiento

Las aguas pluviales y residuales serán recogidas a través de la red municipal en suelo urbano y urbanizable. En suelo no urbanizable se permite la utilización de fosas sépticas, siempre que el colector municipal más próximo se encuentre a más de 200 m. de la instalación de que se trate.

De servicios

Los edificios que contengan más de una vivienda, así como las residencias colectivas, dispondrán de un local destinado a basuras debidamente ventilado y que contará con un grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza. Podrán estar situados en planta baja siempre que dispongan de acceso sin barreras a través de rampa y tengan ventilación adecuada.

C) Condiciones de evacuación de humos y gases

Los humos y gases de calentadores y calderas serán evacuados por medio de conductos apropiados hasta la cubierta de la edificación hasta una altura mínima de 0,80 m. por encima del punto más alto de la cubierta que se halle situado en un radio de 2 m. del conducto.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, la altura de coronación del conducto sobrepasará 0,80 m. mínimos, la correspondiente a la de la edificación más alta de las consideradas.

Las ventilaciones de garajes y cuartos de calderas serán independientes de las que puedan requerir las viviendas como tales (cocinas, baños, basuras, etc.)

D) Condiciones de superficie y dimensiones mínimas

Vivienda mínima

Queda definida por el programa siguiente:

- Hall
- Dormitorio doble o dos sencillos
- Baño
- Estancia
- Cocina independiente
- Tendedero (no exigible en caso de que exista un patio interior y la cocina disponga de ventana dando al mismo).

Superficie útil mínima: 50 m².

Superficie útil mínima de piezas en viviendas y residencias

- Hall. - 4 m² con anchura mínima de 1,80 m.
- Cocina. - 6 m² con anchura mínima de 1,80 m.
- Dormitorio sencillo (1 cama). - 6 m² (descontando armarios) con anchura mínima de 2,20 m.
- Dormitorio doble. - 12 m² (sin computar armarios) con anchura mínima de 2,75 m.

Los dormitorios dispondrán de armarios empotrados con superficie mínima de 0,60 m² en dormitorios sencillos y 0,90 m² en dormitorios dobles. La profundidad útil mínima será de 0,6 m.

- Baño. - 3 m² con anchura mínima de 1,40 m.
- Pasillos. Anchura libre mínima 0,90 m en viviendas y 1,20 m en residencias comunitarias.

En pasillos o corredores de zonas comunes de vivienda colectiva o residencias comunitarias, la anchura mínima libre será de 1,20 m.

6 MAYO 1999

- Estancia. - Superficie mínima 14 m² en programas que incluyan un dormitorio doble o dos sencillos.

Esta superficie se incrementará en 2 m² por cada persona o cama incluida en programas mayores hasta 24 m² mínimos correspondientes al alojamiento de 7 ó más personas.

Hasta una superficie de 18 m² la anchura mínima será de 3 m. A partir de esta superficie útil la anchura mínima será de 3,50 m.

E) Otras condiciones

El tendedero será independiente de la cocina y ésta de la estancia, prohibiéndose expresamente la cocina incorporada a esta pieza.

Los aseos y baños tendrán sus accesos independientes de las estancias y cocinas. Si la vivienda dispone de dos o más baños completos, uno de ellos podrá ir incorporado a la habitación principal.

La superficie destinada a armarios no será inferior al 2,5 % de la útil total de la vivienda.

No se permite el uso vividero en semisótanos, ni plantas bajo rasante. Toda vivienda ha de ser exterior, considerándose como tal aquella que disponga de una fachada al menos de 3 m, dando a calle o a un espacio libre, público o privado, cuya anchura sea igual o superior a la altura de la edificación de mayor alzada que tenga frente a dicho espacio libre, con un mínimo de 10 m.

ART. 4.6. USO TERCARIO

4.6.1. Definición, clases y categorías.

Comprende los espacios destinados a la prestación de servicios diversos a la población, tales como comercio, técnico-administrativos, alojamiento temporal, ocio, de reunión y espectáculos, restauración y otros similares.

Por su diferenciación funcional y espacial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase comercio

Categoría 1^a. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, talleres de reparación de bienes de consumo como electrodomésticos y similares (no vehículos de motor), con una única razón comercial y una superficie de venta al público útil total hasta 200 m².

Categoría 2^a. Igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 200 y 500 m². Pueden coexistir varias razones comerciales, formando una agrupación de comercios, en número no superior a 10.

Categoría 3^a. Locales comerciales de igual actividad que los anteriores pero con una superficie útil total de venta entre 500 y 1.500 m².

Pueden coexistir asimismo varias razones comerciales formando una agrupación de comercios, en número no superior a 20.

Categoría 4^a. Ídem categoría 3^a, con superficie útil total de venta hasta 2.500 m² y varias razones comerciales formando una agrupación de comercios en n^o no superior a 30.

B) Clase oficinas

Categoría 1^a. Despachos y consultas anexas a la vivienda propia del profesional titular de aquellas, tales como médicos, abogados y otras profesiones liberales.

Categoría 2ª. Oficinas y despachos privados o de la Administración sin atención al público.

Categoría 3ª. Instalaciones similares a las de la categoría anterior, pero con atención al público.

C) Clase hotelero (con exclusión específica de apartahoteles o similares).

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y 2.500 m². totales construidos s/rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento, excepción hecha de instalaciones y otros servicios comunes ubicados bajo rasante y que no tengan uso vividero estancial o de trabajo posible.

Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos, las de estudiantes, las "casas de huéspedes" y similares con capacidad entre 30 y 100 personas.

Categoría 2ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero con capacidad hasta 100 habitaciones dobles. Su superficie construida total computable s/rasante se establece en 6.000 m²c, comprendiendo todo el programa necesario para el funcionamiento de las instalaciones, excepción hecha de aquellos espacios bajo rasante sin posible uso vividero, estancial o de trabajo y destinados a servicios comunes de la edificación.

D) Clase reunión

Categoría 1ª. Restaurantes y similares con una capacidad para un máximo de 50 usuarios.

Categoría 2ª. Restaurantes y similares con una capacidad hasta 200 usuarios.

Categoría 3ª. Bares y cafeterías sin servicio independiente de restaurante como tal.

Categoría 4ª. Salas de fiesta y discotecas.

Categoría 5ª. Clubs sociales y locales similares de reunión sin espectáculo.

E) Clase espectáculos

Categoría 1ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos, en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo de cualquier tipo.

4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones aplicables para el uso terciario las señaladas en los apartados A, B y C del apartado 4.5.2 del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los Centros dedicados a la rama de Hostelería, en su caso.

A) Condiciones particulares de los espacios destinados al público.

Además de cualquier otra legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán reunir las siguientes condiciones:

- La zona del local libre y utilizable por el público no será menor de 10 m².
- Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera, portal o zonas comunes directamente sino a través de un espacio intermedio con puerta contraincendios.
- Si los locales se disponen en más de una planta, sus escaleras de comunicación tendrán un ancho mínimo de 1,20.

6 MAYO 1999

- Queda excluido el uso público en plantas cuyo suelo este bajo rasante, así como cualquier uso vivero, de estancia o de trabajo en esta posición.

B) Condiciones de los servicios higiénicos

Para todas las categorías deberá existir un lavabo y un inodoro por cada 100 m² o fracción de superficie destinado a venta o estancia del público. Los aseos se independizarán, respecto a sexos. En caso de que la reglamentación sectorial sea diferente, será de aplicación la norma más estricta.

C) Condiciones de aparcamiento

- En general y para todas las categorías 1 plaza/50 m². construidos excepto comercio en categoría 3^a y 4^a en que existirán 10 plazas / 100 m² construidos.

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías habrán de realizarse dentro de la propia edificación o parcela adscrita en las clases y categorías siguientes:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	3 ^a y 4 ^a
Hotelero	1 ^a y 2 ^a
Reunión	4 ^a
Espectáculos	1 ^a

D) Condiciones de almacenamiento.

- En general deberá existir un local de almacenamiento de mercancías adecuado a las necesidades propias de la actividad o de cada razón comercial, no siendo su superficie, en ningún caso, inferior a 7 m² útiles.

6 MAYO 1999

ART. 4.7. USO EQUIPAMIENTO

4.7.1. Definición clases y categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a facilitar a la población, desde el sector público o privado, actividades de interés social y comunitario.

Según su carácter específico se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Educación (Titularidad pública o privada.)

Categoría 1^a. Preescolar, Educación infantil (0 a 6 años)

Categoría 2^a. Centros de Enseñanza Primaria (6 a 11 años)

Categoría 3^a. Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (hasta 15 años)

Categoría 4^a. Centros de Bachillerato o Formación Profesional (hasta 17 años)

Categoría 5^a. Centros Universitarios y de Investigación

Categoría 6^a. Otras Enseñanzas

Categoría 7^a. Academias privadas.

B) Clase cultura

Categoría 1^a. Salas de exposiciones independientes o asociadas al uso terciario comercial y similares, de titularidad pública o privada.

Categoría 2^a. Centros culturales, Museos y Bibliotecas (titularidad pública o privada).

C) Clase asistencial

Categoría 1^a. Clubs u hogares de jóvenes o 3^a edad, sin residencia. Titularidad pública.

Categoría 2^a. Ludotecas. Titularidad pública o privada.

Categoría 3^a. Residencias de ancianos (titularidad pública o privada)

Categoría 4^a. Centros de prestación de servicios de asistencia social y/o religiosa sin residencia.

D) Clase sanitario

Categoría 1^a. Clínicas, ambulatorios y establecimientos sanitarios análogos sin internamiento, de titularidad pública o privada.

Categoría 2^a. Establecimientos sanitarios con internamiento, de titularidad pública o privada (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)

Categoría 3^a. Establecimientos veterinarios.

E) Clase Institucional

Categoría 1^a. Centros y sedes de la Administración Central, Autonómica o Local.

Categoría 2^a. Oficinas con atención al público de la Administración Central Autonómica o Local.

F) Clase religioso

Categoría 1^a. Iglesias y otros Centros de culto y reunión con asistencia pública.

G) Clase deportivo (titularidad pública o privada)

Categoría 1^a. Locales cerrados para la práctica deportiva sin espectadores.

Categoría 2^a. Ídem. con espectadores

H) Clase servicios públicos

Categoría 1^a. Mercados

Categoría 2^a. Bomberos

Categoría 3^a. Policía

Categoría 4^a. Cantones de limpieza

Categoría 5^a. Cementerios

Categoría 6^a. Otros similares del mismo carácter público.

4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran aplicables para el uso de equipamiento ~~las señaladas~~ en los apartados A, B y C del apartado 4.5.2 del uso residencial.

Será de aplicación la legislación sectorial específica de cada clase y categoría de uso dictada por la Administración que corresponda en cada caso, sea cual sea la titularidad de las instalaciones, (Sanidad, Educación, Cultura, etc.) así como el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos para locales con espectadores. Las Instalaciones deportivas sobre suelo público utilizarán preferentemente las denominadas Normas NIDE.

Queda excluido el uso público en plantas bajo rasante, así como cualquier uso vividero, de estancia o de trabajo en esta localización.

4.7.3. Condiciones de aparcamiento

- Se proveerá en la edificación o dentro de la parcela adscrita aparcamientos a razón de 1 plaza/50 m².c.

- Los centros escolares de superficie superior a 1.000 m²c, así como los situados en el casco urbano, con independencia de su superficie, deberán además resolver el transporte escolar con estacionamiento suficiente para autobuses y coches privados dentro de la propia parcela adscrita.

ART. 4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES

4.8.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, así como el almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos, carga y descarga y otros servicios.

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Industria y talleres.

Categoría 1^a. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para el uso de vivienda de menos de 150 m² de superficie y hasta 5 C.V. de potencia. Se excluyen dentro de esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 2^a. Pequeñas industrias y talleres de servicio incómodos, aunque tolerables con el uso de vivienda con las oportunas medidas correctoras, hasta 250 m² de superficie y 10 C.V. de potencia. Se incluyen en esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 3^a. Industrias y talleres incompatibles con la vivienda.

B) Clase Almacenamiento

Categoría 1^a. Se caracteriza por ser compatible con el uso residencial

Categoría 2^a. No compatible con la vivienda, pero sí con el uso industrial.

Categoría 3^a. No compatible con cualquier uso o actividad que implique la presencia de personas en su entorno y que por tanto ha de ser localizada en posición aislada y en suelo no urbanizable.

C) Clase de producciones audiovisuales y similares

Corresponde a aquellas actividades relacionadas con la imagen y que se consideran compatibles, en cuanto a su ubicación, en los polígonos industriales.

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes en relación a la actividad que desarrollen y en especial las de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1981 Ministerio de Industria) y lo establecido en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Quedan prohibidas específicamente las reparaciones ruidosas, especialmente los trabajos de chapista y prueba de motores en la Categoría 1ª y 2ª de la Clase A) Industria y Talleres.

Los límites máximos admisibles de superficie y potencia instalada para las 3 categorías de la Clase A) serán:

CAT	FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL		MANZANA INDUSTRIAL	
	Edificio no exclusivo Planta baja	Edificio exclusivo		
1ª	150	LIBRE		M ²
	5	50		Potencia máxima
2ª	250	LIBRE ¹	LIBRE ¹	M ²
	10	90	300	Potencia máxima
3ª			LIBRE ¹	M ²
			ILIMITADA	Potencia máxima

Para la aplicación de los límites de superficie y potencia instalada se tendrá en cuenta:

- a) La superficie computada será útil y no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
- b) En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a 1/2 C.V.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se impongan a la actividad medidas correctoras especiales.

¹ Con las limitaciones de la Ordenanza correspondiente.

Las aguas residuales procedentes de las industrias verterán a la Red municipal previo tratamiento adecuado de depuración de productos tóxicos o contaminantes.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser transportados por el Servicio Municipal de Recogida de Basuras deberán ser llevados a vertedero por cuenta del titular.

4.8.3. Condiciones particulares de aparcamiento

Todas las operaciones de carga y descarga, tanto para la Clase A) Industria como la B) Almacenamiento, se realizarán dentro de la parcela adscrita, quedando expresamente prohibido realizarlas en viario público.

Los aparcamientos, también a establecer dentro de la parcela adscrita, serán los suficientes para los camiones y turismos que demande el funcionamiento de la instalación.

4.8.4. Otras condiciones

Aquellos almacenes e instalaciones que por su grado de incompatibilidad hayan de ser emplazados en suelo no urbanizable, quedarán supeditados en cuanto a su volumen, adaptación al medio natural y visualización en el paisaje a las más estrictas condiciones. A tal fin se requerirá un informe municipal favorable, previo a la concesión de la licencia, de un anteproyecto que, en su caso, puede ser el mismo que el requerido por la CM para la calificación urbanística en suelo no urbanizable.

ART. 4.9. INFRAESTRUCTURAS

4.9.1. Definición, clases y categorías

Comprenden en general las redes y servicios necesarios para proveer a la población de aquellos elementos adecuados para el desarrollo de las actividades urbanas, así como aquellos otros ligados a la comunicación espacial y utilizables para el servicio de los vehículos y sus usuarios.

En función de su destino específico se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase: Servicios urbanos.

Categoría 1.- Producción, transporte y distribución de energía eléctrica.

Categoría 2.- Captación y distribución de agua

Categoría 3.- Saneamiento y depuración

Categoría 4.- Gas, telefonía y otros

Categoría 5.- Residuos sólidos.

B) Clase: Anexos a la red viaria.

Categoría 1.- Estaciones de suministro de carburantes (gasolineras).

C) Clase: Garajes y aparcamientos.

Categoría 1.- Asociado a otros usos.

Categoría 2.- Uso público exclusivo.

4.9.2. Condiciones particulares

A) Clase: Servicios urbanos.

Será de aplicación la normativa de ámbito estatal, regional o local que afecte al uso de que se trate, así como la reglamentación específica de las Compañías Suministradoras en su caso.

B) Clase: Anexos a la red viaria.

Estaciones de Servicio (Gasolineras)

- Parcela mínima adscrita: 2.500 m²
- Otros usos compatibles con el de abastecimiento de carburante: lavado, engrase, cambio y venta de neumáticos y similares con una superficie ocupada no mayor de 200 m² en total.
- El conjunto de las instalaciones será acondicionado y urbanizado, de acuerdo con su utilización, proveyéndose de un número mínimo de aparcamientos dentro de la parcela, a razón de dos plazas por cada punto de suministro.
- La petición de licencia municipal irá acompañada del Informe previo favorable de la Dirección General de Carreteras de la CM, así como de los Organismos competentes en la instalación de esta clase de Actividades, tanto desde el punto de vista técnico, como urbanístico, si la clase de suelo en que se pretenda ubicar así lo requiriese.

C) Clase: Garajes y aparcamientos.

Categoría 1.- Asociado a los usos residenciales, terciarios, de equipamiento, de infraestructuras de servicio y a espacios libres y deportivos.

Condiciones comunes generales.

El número de plazas a ubicar en locales, edificaciones con uso de aparcamiento o espacios al aire libre no excederá de 20 m² útiles por plaza, considerándose como superficie útil computable toda aquella utilizable para paso o estancia (calles de distribución, puesto de aparcamiento, rampas, etc.).

Las rampas, cuyo ancho mínimo será de 3 m no sobrepasarán una pendiente del 16 % en tramos rectos, ni del 12 % en tramos curvos.

El tamaño de plaza mínimo, totalmente libre en sus dos dimensiones será de 2,20 x 4,50, quedando marcadas en el pavimento.

La altura mínima libre de garajes será de 2,20 m.

Los aparcamientos con capacidad hasta 30 plazas dispondrán de un acceso mínimo de 3 m de anchura.

Si la capacidad fuese mayor de 30 plazas y menor de 100 dispondrán de un acceso mínimo de 6 m de anchura independizando entrada y salida.

Si la capacidad excede de 100 vehículos existirán accesos independientes que den a dos calles públicas diferentes.

Los accesos a garajes dispondrán de una zona de espera de dimensiones mínimas de 3 m de anchura y 5 m de longitud con pendiente máxima del 5 % situada dentro del espacio privado definido por la alineación de la parcela o solar de que se trate.

Condiciones particulares (tipologías).

Unifamiliar: En viviendas unifamiliares UI.1 podrá quedar excluida la denominada de espera.

Asimismo en tipologías UI y UE las pendientes correspondientes a la espera podrán aumentarse hasta un 15 %.

Colectivos en Manzana de Casco: Podrá quedar excluida la denominada zona de espera.

Las calles de distribución tendrán una anchura mínima de 4,50 m.

Los radios de giro en calles de distribución serán iguales o superiores a 6 m.

En caso de que la plaza estuviese cerrada por uno de sus lados el ancho mínimo libre será de 2,70 m y si quedase cerrada por ambos lados el ancho mínimo será de 3,00 m.

Colectivos en Bloque Abierto: Id. condiciones que en Manzana de Casco excepto la exclusión de la zona de espera que será obligatoria según Condiciones Comunes Generales.

Otras condiciones

Las áreas de aparcamiento establecidas al aire libre serán arboladas y ajardinadas, diferenciándose las sendas de peatones de las calles de distribución y zonas de aparcamiento.

El Secretario,

Los locales, edificaciones e instalaciones relacionadas con el uso y entretenimiento de vehículos de motor cumplirán la **Reglamentación** vigente necesaria para su apertura y funcionamiento como tales.

La construcción de garajes bajo rasante se considera potestativa para aquellos solares menores o iguales de 150 m² de superficie o cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el n^º de plazas que demande la aplicación de la Ordenanza correspondiente, con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 40 m².

Categoría 2.- Uso público exclusivo.

Condiciones particulares.

Será de aplicación todas las Condiciones Comunes Generales de la categoría 1^a así como las particulares de la tipología de garajes colectivos en bloque abierto.

Como uso compatible y en situación de planta baja, la superficie destinada a uso público de aparcamiento no computará como aprovechamiento lucrativo de la edificación en que se sitúe.

ART. 4.10. ESPACIOS LIBRES

4.10.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a todos aquellos espacios predominantemente no edificados, destinados al esparcimiento de la población y la obtención de mejores condiciones ambientales, mediante la inclusión controlada del medio natural en el entorno urbanizado.

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Zonas Verdes

Categoría 1^a. Parque urbano. Espacios libres con dimensión suficiente para que predominen las zonas ajardinadas y forestadas sobre las utilizadas como paseo y estancia.

- Categoría 2ª. Jardines y plazas.** Su dimensión permite su uso de estancia, aunque su carácter es más urbano, en cuanto a amueblamiento y tratamiento de su superficie, que los espacios comprendidos en la categoría anterior.
- Categoría 3ª. Protección de vías.** Coinciden predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.
- Categoría 4ª. Anexo a viario.** Bulevares, glorietas, isletas ajardinadas. Pueden incluir aparcamientos (siempre ajardinados) y aceras con anchura suficiente para la plantación de arbolado.
- Categoría 5ª. Jardín privado.** Corresponden a aquellos jardines cuya existencia trata de quedar asegurada, mediante su catalogación, aún conservando su titularidad privada. Además de contribuir a la calidad medioambiental contribuyen asimismo al carácter del casco urbano tradicional.

4.10.2. Condiciones particulares

A) Clase Zonas Verdes

Siendo su característica principal el de espacio libre no edificado solamente se admiten como uso compatible aquellas edificaciones o instalaciones que complementan y refuerzan el uso principal.

La intensidad del uso complementario queda fijada en la Ordenanza correspondiente.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de _____ 6 MAYO 1999
El Secretario,



CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

	página
Art.5.1. OBJETO Y CONTENIDO	3
Art.5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS, CRITERIOS GENERALES	3
Art.5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS	4
Art.5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO	5
Art.5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	6
Art.5.6. ENTREPLANTAS	6
Art.5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	6
Art.5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	7
Art.5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)	8
Art.5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS	8
Art.5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	8
Art.5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES	9
5.12.1. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN	9
5.12.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES	10
5.12.3. PORTALES	10
5.12.4. ESCALERAS	11
5.12.5. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS	12
Art.5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA	13

Art.5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS NO EDIFICADAS	13
Art.5.15. VALLADO DE OBRAS	14
Art.5.16. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	14
5.16.1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)	14
5.16.2. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS (BA)	15
5.16.3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA (AP)	15
5.16.4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA O EN FILA	16
5.16.5. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA	16
5.16.6. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	16

CAPITULO 5º

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que han de cumplir las edificaciones en general, con independencia de la clase de suelo en que se encuentren.

A partir de la regulación que se propone, la arquitectura queda en cierto modo acotada y supeditada a su cumplimiento de forma general.

En casos especiales y puntuales no previstos por la Norma General, la interpretación y aplicación de la misma, será justificada y controlada por el Ayuntamiento en base a conseguir la mejor utilización del edificio y el menor impacto ambiental, siendo en todo caso de aplicación el artículo 98, apartados 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento (Normas de aplicación directa).

ART. 5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS. CRITERIOS GENERALES

La medición de alturas se realizará desde la cota de rasante de las aceras.

Si la edificación se retranquea, la medición se efectuará desde el terreno en contacto con la edificación, entendiéndose por éste el resultante de igualar las cotas del terreno comprendido entre calles con las rasantes de las mismas.

- a) La altura de la edificación puede establecerse:
 - Por el número de plantas de sus fachadas principales.
 - Por la altura a cornisa (H) de sus fachadas principales.
 - Por la altura total o a cumbrera (HT) del edificio.
- b) Cuando la ordenanza de zona señale dos o más condiciones serán de aplicación conjunta debiéndose cumplimentar todas ellas.
- c) En calles con pendiente igual o menor que el 6 % la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m.

Si sobrepasa esta dimensión se medirá a los 10 m del punto más bajo de la edificación, pudiéndose escalonar ésta a partir de los 20 m.

- d) En calles con pendiente mayor del 6% será obligatorio el escalonamiento, siendo la longitud máxima continua de cada tramo de 20 m.
- e) En edificios con fachadas opuestas a calles con diferentes rasantes, la altura de la edificación se tomará por cada calle en una profundidad máxima igual a la mitad de la distancia entre las calles respectivas.
- f) La altura de los patios interiores de parcela se medirá desde el nivel de su piso, hasta la coronación total de los muros opuestos, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiera.

Su anchura mínima será de 1/3 de la altura con un mínimo de 3 x 3 si sólo dan al patio baños y aseos y de 4 x 4 si existen otras dependencias.

ART. 5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Si son inclinadas:

- A) Los faldones de cubierta [que no superarán una pendiente de 30° (57,70 %) en zonas con Ordenanzas 1 y 2 y 35° (70,00 %) en el resto del suelo zonificado] no darán lugar a hastiales en ninguna de las fachadas de la edificación.

Las cumbreras quedarán situadas a cota igual o inferior a la altura total (HT) resolviéndose el sistema de cubrición del edificio, por encima de esta cota, con cubierta plana.

Los faldones de cubierta arrancarán desde la cota de la cara superior del último forjado de techo, aunque no se haya alcanzado la altura a cornisa (H) permitida y a una distancia máxima de un metro desde la línea de fachada, no dando lugar la solución constructiva de los aleros ni a "petos", ni a "cantos" de grosor superior a 25 cm. Asimismo es admisible la formación de aleros mediante canecillos colocados sobre el forjado.

Los espacios posibles a obtener bajo cubierta tendrán ~~uso~~ vinculado al de la planta inferior (excepto en las edificaciones de vivienda colectiva reguladas por la Ordenanza MC de Manzana de Casco donde podrá desvincularse), contabilizándose en todo caso como superficie construida aquellos espacios con altura útil mayor de 1,50 m.

- B) Se permiten las terrazas incluidas dentro de las soluciones de cubierta inclinada, con la limitación de que su longitud frontal no exceda del 50% de la longitud de fachada a que recaigan, no computándose como superficie construida, siempre que no estén cubiertas por techo alguno, excepto pequeños aleros de protección de huecos de salida a las mismas.
- C) Se permiten las buhardillas con las condiciones siguientes:
- Que queden incluidas en el plano trazado a 60° desde el arranque de los faldones de cubierta.
 - Que su anchura individual no supere 1,50* m, ni que la longitud total, suma de las anchuras del número de buhardillas que aparezcan en una fachada, sea superior al 50% de la longitud de ésta. La distancia mínima entre buhardillas se fija en 3,00 m a ejes.
- D) Otras construcciones posibles por encima de las alturas máximas a cornisa permitidas, tales como cajas de ascensores, cuartos de poleas u otra maquinaria, escaleras, depósitos y otras instalaciones similares de servicio quedarán incluidas dentro del plano de 60° a que se alude y no superarán la HT.

ART. 5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esta naturaleza que pudieran producirse en nueva edificación o rehabilitación deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

* Esta anchura queda reducida a 0,90 m en las zonas de aplicación de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada.

Si al realizarse una construcción quedaran al descubierto paredes medianeras, éstas deberán ser tratadas adecuadamente por el promotor de la nueva edificación, sin posible acción en contra por parte del propietario del edificio colindante.

ART. 5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

No se permiten piezas habitables de uso residencial, en sótanos ni semisótanos.

La altura libre mínima no podrá ser inferior a 2,20 m, exceptuándose las líneas de estructura y pasos de instalaciones en donde será al menos de 2 metros.

No se permite la construcción de más de dos plantas de sótano más que en casos excepcionales debidamente justificados por razones topográficas. Se exceptúan las edificaciones con Ordenanza Unifamiliar, en que sólo se podrá realizar un sótano con altura libre máxima de 2.75 m.

ART. 5.6. ENTREPLANTAS

En las plantas bajas de la edificación, siempre que éstas no tengan uso de vivienda, se permiten entreplantas, siendo su superficie computable como aprovechamiento del edificio en que se ubiquen con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima = 50 % de la planta baja en que queden situadas.
- Altura libre mínima por encima y por debajo del forjado acabado de piso de la entreplanta: 2,20 m.
- Acceso desde el propio local de planta baja, al que quedará vinculado.

ART. 5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Son computables a efectos de edificabilidad:

- Miradores y cuerpos volados cerrados.
- 50 % de terrazas cubiertas cerradas por un lado lateral y no por su frente, excepto el antepecho correspondiente.

- 100 % de terrazas cubiertas cerradas por sus dos lados laterales y no por su frente (excepto el antepecho correspondiente).
- Espacios bajo cubierta con altura útil mayor de 1,50 m.
- Semisótano no destinado a aparcamiento o a instalaciones al servicio exclusivo del edificio en dimensiones necesarias al tipo de instalación y uso.
- Portales.

Quedan excluidos a efectos de edificabilidad:

- En vivienda colectiva: soportales, plantas bajas porticadas y pasajes de acceso a espacios libres de uso público.
- Patios interiores no cubiertos.
- Balcones.
- Planta sótano.
- Pabellones de vigilancia.

ART. 5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN.

Son computables como superficie de ocupación:

- La edificación cerrada.
- El exceso sobre un metro de los aleros de cubierta.
- 100 % de porches.
- Cubiertas fijas, desplegadas o móviles de piscinas, y otras instalaciones deportivas.

Quedan excluidas a efectos de superficie de ocupación:

- Aleros de cubierta hasta un metro.
- Balcones, jardineras, impostas y otros elementos ornamentales o decorativos.
- Pérgolas y toldos.
- Cenadores desmontables.
- Pabellones de vigilancia.

ART. 5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)

Los denominados "retranqueos" son bandas de terreno libre de edificación, que separa ésta de la alineación oficial y linderos laterales y testero de parcela en una distancia mínima que, en cada caso, fija la Ordenanza correspondiente.

En dichas bandas quedan prohibidas toda clase de construcciones e instalaciones con carácter general, requiriéndose el permiso fehaciente del colindante para la ejecución de cualquier instalación auxiliar, tal como depósitos de combustible, piscinas, etc.

ART. 5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Con carácter general, las edificaciones se proyectarán teniendo en cuenta las rasantes oficiales y la topografía natural del terreno, entendiéndose como tal la línea recta que une las rasantes oficiales.

En edificación abierta o aislada la altura máxima deberá respetarse en todo su perímetro. Se medirá desde la cota del terreno en contacto con la edificación. Se admite la formación de terrazas o banqueos en el terreno sin superar la altura de 0,50 metros para cada uno de ellos y sin alterar la topografía natural del terreno en las bandas de retranqueo a los linderos.

En el supuesto de que se altere la topografía del terreno en las condiciones señaladas, figurará en el proyecto la resolución adoptada.

ART. 5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En los edificios o instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad o aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación.

Podrán solicitarse obras de ampliación y mejora de las edificaciones siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Que no se hayan superado los índices de edificabilidad, ocupación y altura de la nueva Ordenanza con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.
- Que las reformas y ampliaciones que se pretendan realizar, respeten en todo momento las presentes Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes, los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.
- Que con la actuación no se aumente las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.
- Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.
- Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.
- Que en la solicitud de licencia de ampliación o mejora se renuncie expresamente a cualquier derecho futuro que, en cuanto al valor del inmueble, pueda representar la ampliación o mejora del mismo.

ART. 5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES

5.12.1. Chimeneas de ventilación y evacuación

Se permitirán las chimeneas de ventilación de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Su utilización será independiente para el uso específico a que se destinen.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aún con carácter provisional.

Los accesos a toda edificación cumplirán la Ley 8/1993 de 22 de Junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOCM nº 152 de 29 de Junio de 1.993).

5.12.4. Escaleras

Las escaleras con utilización pública no podrán tener un ancho inferior a 1,10 m. En viviendas unifamiliares la anchura mínima podrá ser de 0,80 m.

En viviendas colectivas el ancho libre no será inferior a 1,00 m.

En las edificaciones en que el número de plantas posibles a alcanzar sea menor o igual a 4, incluida la baja, el semisótano y la bajo cubierta, en su caso, se admitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras, por medio de lucernarios, que tengan, por lo menos, una superficie en planta de dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera, que en este caso será obligatorio, será de 0,80 m y su superficie de 1,20 m².

Los rellanos de escalera tendrán un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños.

En todas las escaleras de uso público y en vivienda colectiva la dimensión de huella y contrahuella, será uniforme en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, así como las mesetas partidas.

En estos usos la altura de tabica será igual o inferior a 18 cm. y la anchura de huella mayor o igual a 28 cm, cumpliendo la norma $2T + 1H = 64$. En viviendas unifamiliares se admiten tabicas ≤ 19 cm. y huellas ≥ 25 cm.

Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando el nº de plantas a recorrer sea igual o mayor a 3, contabilizando las situadas sobre y bajo rasante. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de ésta por lo que, en estos casos, el ancho mínimo del rellano será de 1,50 metros.

5.12.5. Entrantes, salientes y vuelos.

Los voladizos sobre las vías públicas se permitirán con las siguientes condiciones:

- Miradores.
Permitidos en calles de más de siete metros con saliente máximo de 70 cm y longitud de 1,80 m cada uno, y longitud total de miradores no mayor del 50 % de la fachada.
- Cuerpos volados abiertos y cerrados.
Permitidos en calles de más de 10 m con saliente máximo de la línea de fachada de 90 cm y longitud total de los cuerpos volados del 50% de fachada.

En ambos casos separándose de los extremos de fachada al menos 60 cm.

(Las anteriores condiciones quedan limitadas en las Ordenanzas 1.- Villas de Casco y 2.- Manzana Cerrada a salientes máximos de 35 cm).

- Balcones.
Permitidos en todas las calles. El saliente de fachada será de 35 cm como máximo.
Se separarán 0,60 m, como mínimo del extremo de la fachada.
- Marquesinas.
Su altura libre sobre la acera será de 2,50 m. Su saliente quedará remetido 50 cm del bordillo de la acera, respetándose el arbolado existente o la línea de alcorques prevista.

En cualquier caso, los balcones, miradores y cuerpos volados cerrados o abiertos no podrán disponerse a una altura sobre la acera menor de 3,50 m.

- Aleros
Cuando la edificación se sitúe sobre la alineación oficial, el máximo vuelo de los aleros será de 35 cm.

ART. 5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA

Se permiten en línea de fachada, junto a los accesos del conjunto de edificaciones de que se trate, con unas dimensiones máximas de:

Superficie construida.- 10 m² .

Altura total.- 3,5 m. y una sola planta

Separación a linderos laterales.- 3 m.

ART. 5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELA NO EDIFICADAS

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas no edificadas, tendrán la obligación de mantenerlas en estado decoroso y convenientemente cercadas en las siguientes condiciones:

- a) Casco urbano y polígonos industriales. Altura 2,20 m en fachada y medianerías.
- b) Zonas de vivienda unifamiliar. De acuerdo con las Normas de Urbanización a que pertenezcan y en su defecto: Fachada: zócalo opaco de 1,00 m de altura y cerramiento permeable a vistas hasta los 2,00 m de altura total permitida; Medianerías: 0,50 de cerramiento opaco y hasta los 2,00 m totales permitidos con cerramiento permeable a vistas.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública, para el cierre de fachada en la alineación oficial y desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores.

En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

ART. 5.15. VALLADO DE OBRAS

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 m. para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

En cualquier caso, deberá solicitarse licencia municipal.

ART. 5.16. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones que, con carácter general se regulan en las presentes Normas Urbanísticas, responden a los siguientes modelos:

1. Edificación en manzana cerrada (MC)
2. Edificación en bloques abiertos (BA)
3. Edificación unifamiliar pareada (AP)
4. Edificación unifamiliar agrupada o en fila (AG)
5. Edificación unifamiliar aislada (AS)
6. Edificación industrial (IN)

Las características de estos tipos de edificación son las siguientes:

5.16.1. Edificación en manzana cerrada (MC)

La línea de fachada de las propias edificaciones o el cerramiento o vallado del solar se emplaza al menos en un 70% sobre la alineación oficial materializando claramente la misma.

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 4 x 4 m. Esta dimensión podrá reducirse hasta 3 x 3 m si en los paramentos enfrentados se sitúan baños y aseos exclusivamente.

La planta sótano no sobresaldrá de la proyección de las plantas sobre rasante.

La edificación podrá retranquearse en plantas superiores siempre que queden ocultas o tratadas adecuadamente las medianerías de los predios laterales colindantes.

Al localizarse esta tipología, en general, en el Casco Antiguo, los proyectos cumplirán las Condiciones Estéticas de la Ordenanza 2.

5.16.2. Edificación en bloques abiertos (BA)

La edificación se dispone en bloques aislados separados por espacios libres privados normalmente ajardinados.

Las distancias mínimas de separación a otros bloques y a linderos con otras parcelas, quedan recogidas en las Ordenanzas correspondientes.

Se permiten los patios interiores en las mismas condiciones que señala el párrafo 2º del apartado 5.16.1.

5.16.3. Edificación unifamiliar pareada (AP)

Dos edificaciones se sitúan en parcelas independientes pero con una pared medianera común por exigencia directa de la Norma Zonal o por existir acuerdo fehaciente entre los propietarios como condición previa establecida en la propia Norma. Es decir, se suprime uno de los retranqueos laterales exigidos en la edificación aislada.

A cualquier zona de paramento lateral que, por diseño de las edificaciones quedase al descubierto, le será de aplicación el Artículo 5.4 de estas Normas Generales.

Asimilable a esta tipología se puede considerar la denominada “vivienda bifamiliar”, en que sobre una sola parcela adscrita y por tanto indivisible, con acceso común y volumen correspondiente al de una vivienda aislada, se distribuyen dos viviendas simétricas o no con medianería común.

5.16.4. Edificación unifamiliar agrupada o en fila

Varias edificaciones tienen medianerías comunes, anulándose por consiguiente los retranqueos laterales correspondientes. La edificación global resultante forma una fila o hilera.

La Ordenanza correspondiente define la longitud máxima continua de la fila.

5.16.5. Edificación unifamiliar aislada

Las edificaciones se presentan exentas en todas sus fachadas guardando los retranqueos a fachada laterales y testero que indican las ordenanzas correspondientes.

5.16.6. Edificación industrial

La tipología responde a las recogidas en los Planes Parciales de Quitapesares y Pinares Llanos [Adosadas Naves Nido y Media) o Aisladas (Nave Exenta)] que se incorporan a la Revisión del Plan.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de **6 MAYO 1999**
El Secretario,

CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

	página
Art.6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO	2
Art.6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL	3
Art.6.3. DIMENSIÓN TRANSVERSAL MÍNIMA DE NUEVAS CALLES EN SUELO URBANIZABLE	4
Art.6.4. CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE	5
Art.6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	5
6.5.1. ARBOLADO	5
6.5.2. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	6
Art.6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA	7
Art.6.7. RED DE EVACUACIÓN	9
Art.6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	10
Art.6.9. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS PARA QUE UN TERRENO ALCANCE LA CATEGORÍA DE SOLAR	11

CAPITULO 6º

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

Queda definido por aquellos sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección que estructuran el territorio a nivel supramunicipal (M-511, M-501, M-50 y M-60) cuyo desdoblamiento o ejecución es a cargo de la DGC de la CM.

A fin de paliar en lo posible el efecto barrera de estas grandes vías, se estima recomendable que sus proyectos de desdoblamiento o de nueva ejecución incluyan pasos transversales sobre y bajo rasante, para facilitar sin peligro el paso de viandantes a pie, a caballo, en bicicleta u otra forma natural de traslado que excluya el uso del automóvil.

Dichas carreteras, así como sus enlaces y vías de servicio, quedan incluidas en las bandas definidas en los planos de ordenación, cuyo suelo se reserva a dichos fines ("líneas de fuerza" del PRET con anchura de 200 m).

Cualquier instalación anexa posible cumplirá la vigente Ley de Carreteras en el nivel comunitario o estatal que corresponda.

Además de estos sistemas generales a nivel regional, se señala con carácter de sistema general la antigua C-501 – hoy Avda. Príncipe de Asturias, eje principal de la población –. El tratamiento de esta vía, en sus tramos inicial y final, será materia de proyecto específico, que atenderá a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Compatibilización del tráfico rodado público y privado con el uso peatonal.
- b) Ajardinamiento y arbolado adecuado al carácter de una "vía parque".
- c) Permeabilización transversal de la vía para facilitar su uso peatonal.
- d) Alumbrado público, mobiliario urbano y materiales a emplear en calzadas y aceras de elevado nivel de diseño y calidad.

ART. 6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL

En las vías existentes no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el conjunto de Planos de Alineaciones contenidos en el PGOU o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en suelo urbanizable, responderán a las necesidades para las que se proyecten, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como secundaria, aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, cuyos espesores se determinarán en función de las necesidades del tráfico a soportar.

Condiciones generales de construcción

Aceras

- Su pendiente transversal no será superior al 2% vertiendo hacia la calzada. Su perfil longitudinal tenderá a suprimir cualquier barrera que dificulte su uso por minusválidos.
- En aceras de ancho igual o superior a 2 m. será obligatoria la plantación de árboles con alcorques de dimensión mínima \varnothing 80 cm. incluyendo tapas de hormigón poroso.
- La construcción de la acera lindante con una obra de nueva planta, rehabilitación o ampliación, será a cargo de la propiedad, entendiéndose incluida esta obra en la correspondiente a la obra principal.
- Salvo estipulación en contrario, la conservación y reparación de las aceras en el casco urbano será llevada a cabo por el Ayuntamiento.
- El pavimento se ejecutará con baldosa u otro material reglamentario que en su día se apruebe.
- En casos excepcionales y debidamente justificados podrán utilizarse piedras naturales o baldosas especiales, que serán autorizadas previa petición del interesado, depositándose piezas de reposición equivalentes al 25 % de la superficie autorizada en los almacenes municipales en previsión de futuras reparaciones.

- Los bordillos serán normalmente de hormigón reglamentariamente aprobado o que en su día se aprueben.
- Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma forma de badén.
- Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos u otros sistemas.
- El pavimento de la acera en dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y bordillos de piedra de resistencia superior a las de la acera y a ser posible de color diferente.
- Este último tratamiento se empleará en los rebajes de pasos de peatones los cuales cumplirán las prescripciones que establezca la Ley sobre Accesibilidad vigente.

Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie incluidos en la red viaria serán señalizados con bandas de color blanco en rectángulos mínimos de 2,20 x 4,50 m.

A efectos de plantación de arbolado se recomiendan localizaciones de alcorques de 1 m de diámetro colocados respectivamente cada dos plazas en línea o 3 plazas en batería y preferentemente localizados no en la acera sino en la propia banda de aparcamiento.

ART. 6.3. DIMENSIÓN TRANSVERSAL MÍNIMA DE NUEVAS CALLES EN SUELO URBANIZABLE

Se establece en 12,00 m con medidas aproximadas de 2,50 m de aceras y 7,00 m de calzada.

ART. 6.4. CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 8 m medidos desde el eje del mismo (es decir 16 m de ancho total).

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

Solo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado:

Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado, 1,5 m bajada de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho y arcén cuneta 0,5 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m, o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.)

ART. 6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

6.5.1. Arbolado

Los árboles existentes, tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable, deben ser conservados siempre que hayan alcanzado un porte medio, o su antigüedad sea mayor de 1 año. Si por causas imponderables hubiese de ser suprimido alguno, o resultase gravemente dañado en el transcurso de obras, se propone su reposición en las condiciones siguientes:

- 10 ejemplares nuevos por cada unidad suprimida a localizar en la posición que el Ayuntamiento determine más próxima a la primitiva ubicación.
- La especie y porte de las nuevas unidades serán similares a las correspondientes suprimidas.

En la ejecución de obras de urbanización, reformas y reparaciones en las vías públicas, los elementos arbóreos o vegetales existentes serán protegidos mediante tablas de espesor mínimo de 2 cm u otro medio similar, rodeando el tronco y sujetos de forma que se impida su desprendimiento, siendo su altura la precisa para evitar que aquellos puedan ser dañados.

Todos los árboles de nueva plantación dispondrán de alcorques, si se disponen a lo largo de las aceras o entre los aparcamientos en superficie, y, en todo caso, deberá resolverse la solución adecuada para su riego, preferentemente por goteo.

En suelo no urbanizable protegido las masas arbóreas quedan conservadas según la legislación vigente al respecto.

6.5.2. Tratamiento de los espacios libres de uso público

Las plazas, parques y jardines y en general todos aquellos espacios libres públicos ya existentes en el suelo urbano consolidado son objeto de conservación y tratamiento por el Ayuntamiento.

Aquellas zonas verdes de nueva creación procedentes de la urbanización de los sectores con planeamiento parcial aprobado que se incorpora, así como los correspondientes al desarrollo del suelo urbanizable serán acondicionados para su uso como tales con un nivel de diseño y calidad adecuados.

Como referencia se señala que el costo de ejecución material de las unidades de obras de urbanización, que a continuación se indican, no será inferior a 2.000 ptas/m² (en pts. constantes 1.997).

Los proyectos de urbanización incluirán al menos:

- Plantación de arbolado de especie adecuada y porte medio.
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras, ...).
- Red de riego y alumbrado público.
- Otra jardinería y plantaciones (arbustos, vivaces, etc.).

- Sendas peatonales y carriles de bicicletas según el uso previsto.
- Zonas de juegos de niños y mobiliario afín.
- Instalaciones deportivas descubiertas, en su caso.
- Solución adecuada para la estancia controlada de animales domésticos (perros, ...).

Como norma general para el tratamiento de los espacios libres, se señala que el ajardinamiento se debe realizar con especies autóctonas y de bajos requerimientos hídricos, reduciéndose las áreas plantadas con especies de alto requerimiento y en especial el césped, a una superficie no mayor del 5 % del espacio total a tratar.

Asimismo, se determina la conveniencia de utilizar agua reciclada para el riego de espacios libres y jardines, así como la obligación de la utilización de este tipo de agua en las instalaciones deportivas que requieran grandes consumos.

En cuanto al tratamiento de las zonas verdes en general, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Además, los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de distribución de agua potable, deberán ser remitidos al Canal de Isabel II para su aprobación.

ART. 6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las redes de distribución de agua deberán cumplir las Normas y criterios generales establecidos por el Canal de Isabel II, tanto si el suministro procede de esta Entidad como si se efectúa a partir de depósitos no afectos a la misma.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

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

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

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal o las correspondientes a clubs privados sobre parcela de usos deportivos.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 l/hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Con referencia a los consumos hídricos, que puedan derivarse de los usos autorizados en Sectores de nuevo desarrollo, deberán cuantificarse dichos requerimientos infraestructurales, en relación con las reservas de los recursos disponibles para usos urbanos, según las disposiciones del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo (RD 1664/98 de 24 de Julio), ya que el municipio se encuentra dentro del perímetro de protección para usos urbanos en la Unidad Hidrogeológica 05 – Madrid – Talavera.

ART. 6.7. RED DE EVACUACIÓN

En todos los nuevos desarrollos el sistema de saneamiento de aguas residuales será separativo, debiendo cumplimentar cuantos requisitos puedan dimanar de las competencias de la Confederación Hidrológica del Tajo a todos los efectos.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable. Los Proyectos de las redes de evacuación deberán recoger la obligatoriedad de acometida a la red de saneamiento de todos los suelos urbanos y urbanizables, así como de todos aquellos que, por su ubicación y tratándose de usos autorizados en SNU, puedan acometer a dicha red.

Las condiciones mínimas de proyecto serán las siguientes:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables en entronques de ramales o en distancias superiores a 50 m.
- La sección mínima de la red será de 300 mm y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

Todas las acometidas a la red de saneamiento se realizarán a través de pozos registrables.

En zonas urbanas, los pozos de registro llevarán cerco y tapa de fundición con junta de goma (o similar) para un perfecto acoplamiento que evite los ruidos.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas y filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberá unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

ART. 6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-001 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.

Las redes de AT que discurren actualmente por el término municipal serán llevadas por los pasillos o bandas de reserva previstos al efecto, de acuerdo con el Documento de Bases del PRET redactado por la CM y según lo indicado en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre de la CM. La subestación existente en el Polígono Industrial de Pinares Llanos no será ampliada sin autorización previa municipal, no admitiéndose ampliación de secciones en el tendido, ni alteración de la situación de los soportes sin la referida autorización previa del Ayuntamiento.

Los Centros de Transformación de nueva implantación se situarán preferentemente en posición bajo rasante.

**ART. 6.9. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS PARA QUE UN TERRENO
ALCANCE LA CATEGORÍA DE SOLAR**

- Acceso rodado pavimentado y aceras pavimentadas y con un bordillo reglamentario.
- Abastecimiento de agua potable a razón de 200 l/hab/día si el uso es residencial o el mínimo requerido razonadamente para otros usos a establecer.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales según condiciones mínimas establecidas en el presente capítulo.
- Suministro energía eléctrica suficiente según el Reglamento BT.
- Alumbrado público en la calle a que de frente (15 – 10 lux en calles principales, 10/7 lux en calles locales).

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999

El Secretario

CAPITULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

	Página
Art.7.1. ALCANCE Y CONTENIDO	3
7.1.1. RESPONSABILIDADES	3
Art.7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL	4
7.2.1. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL	4
7.2.2. VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS)	4
7.2.3. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)	5
7.2.4. RESIDUOS BIOSANITARIOS Y CITOTÓXICOS	6
7.2.5. VERTIDOS GASEOSOS	6
7.2.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA	6
7.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	6
7.2.8. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS	7
7.2.9. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	7
Art.7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	7
7.3.1. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO	7
7.3.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	7
7.3.3. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIÓN	8
Art.7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LA ESCENA URBANA	8

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
15-3-99
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



COMUNIDAD DE MADRID 8
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
2 2 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

El Secretario,

7.4.1.	COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y EDIFICIOS	9
7.4.2.	ORNATO DE EDIFICIOS	9
7.4.3.	ANUNCIOS Y RÓTULOS	10
7.4.4.	MARQUESINAS	11
7.4.5.	FAROLES	11
7.4.6.	INSTALACIONES EN FACHADAS	12
7.4.7.	TOLDOS	12
7.4.8.	ALTERACIONES DE LAS FACHADAS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS	13
7.4.9.	PROTECCIÓN DE ARBOLADO	13
7.4.10.	CARTELES PUBLICITARIOS	13
7.4.11.	INSTALACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES	14
Art.7.5.	ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS	14
Art.7.6.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO ...	16
7.6.1.	OBJETO Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS	16
7.6.2.	NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN ...	18
7.6.3.	NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN	22

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
15-5-99
Madrid,

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.O. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 29/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUN. 1999

2

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO

Las presentes Normas Generales regulan las Condiciones de protección relativas a:

- Medio Ambiente
- Paisaje
- Patrimonio edificado

Con carácter general, en toda clase de suelo, los proyectos, obras y actividades, reseñados en los Anexos de la Ley 10/91 de 4 de Abril para la Protección de Medio Ambiente y posteriores Decretos que la modifican, habrán de someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o al trámite de Calificación Ambiental correspondiente como medida necesaria de control ambiental previo a cualquier licencia urbanística.

7.1.1. Responsabilidades

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

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan constituir un atentado ambiental, estético o que resulten manifiestamente inconvenientes para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas y las de aplicación directa (Artículo 98 R.P.).

La responsabilidad 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 al medio ambiente, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 05/89)

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño, así como cualquier actuación que afecte negativamente la apariencia de cualquier lugar o paraje.

ART. 7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.2.1. Protección medio ambiental

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio 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)
- Residuos biosanitarios y citotóxicos
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras)

A. Clasificación. A los efectos de su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

A.1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.

Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

22 JUN. 1999

EL TÉCNICO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

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

B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1975 de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio ambientales del emplazamiento y política de actuación de ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica*.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de Mayo.

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 afluente considerándose como condiciones de adecuación mínimas de vertido los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

* A estos efectos se establecerá un "punto limpio" en los polígonos industriales (Quitapesares y Pinares Llanos).

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE

ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NUMERO 178/4/89-B/O.C. 5/5/89)

(P.D. Resolución 18/4/89-B/O.C. 5/5/89)

CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE

ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NUMERO 178/4/89-B/O.C. 5/5/89)

(P.D. Resolución 18/4/89-B/O.C. 5/5/89)

CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE

ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NUMERO 178/4/89-B/O.C. 5/5/89)

(P.D. Resolución 18/4/89-B/O.C. 5/5/89)

CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE

ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NUMERO 178/4/89-B/O.C. 5/5/89)

(P.D. Resolución 18/4/89-B/O.C. 5/5/89)

CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE

ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NUMERO 178/4/89-B/O.C. 5/5/89)

(P.D. Resolución 18/4/89-B/O.C. 5/5/89)

CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE

ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

En todo caso las redes de evacuación correspondientes a usos industriales deberán cumplimentar los requerimientos señalados en la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

7.2.4. Residuos biosanitarios y citotóxicos

Los residuos que puedan producirse de estas especiales características procedentes del uso hospitalario o similares deberán atender en cuanto a su tratamiento y evacuación a lo indicado en el Decreto 62/94 sobre Gestión de Residuos Biosanitarios y Citotóxicos.

7.2.5. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.978.

7.2.6. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica vigente de la edificación NBE-CA, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.2.7. 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-96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:



- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25/9/79
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

7.2.8. 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 2815/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.

7.2.9. Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas

A efectos de la más estricta seguridad y protección de aquellas conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al propio municipio se definen específicamente (Plano TM.5.- Sistemas Generales y Plano TM.1.-Clasificación del Suelo E: 1/15.000) las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento (BIAS) tanto en la denominada zona de protección como en la zona de afección.

BIA – Zona de protección: Esta zona se establece sobre la conducción de agua e implica una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre actuación de cualquier tipo que se pretenda realizar en dicha zona. Para el ramal Ø 500 m de la Red Extensiva Oeste de Madrid (REOM) se fija una banda de 4 m de anchura.

Zona de afección: Comprende dos franjas de 10 m de ancho contadas desde las líneas exteriores de las BIAS. Queda establecida en el ramal Ø 500 m (REOM). Cualquier actuación sobre la zona de afección deberá solicitar autorización del Canal de Isabel II.

ART. 7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

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 sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo de población que conforman la "fachada" de éste.

7.3.2. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, ha de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 25-7-99

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

DE ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID

CONSEJERIA DE OTRAS PUBLICAS.

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y

TRANSPORTES

FORMACIÓN PROFESIONAL

OTRAS PUBLICAS Urbanismo y Transportes

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OTRAS PUBLICAS.
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTES

22 JUN. 1999

ACUERDO INFORMADO

EL SECRETARIO
GENERAL

Agencia PTD...
Plano del Ayuntamiento...
6 MAYO 1999
El Secretario

- A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B.- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias de riego.
- C.- Protección de plantaciones y masas forestales.
- D.- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

7.3.3. Protección de visualización

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

- A.- Visualizaciones de entorno desde el casco urbano
- B.- Visualización del casco desde el entorno
- C.- Visualizaciones interiores del casco

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

Será de aplicación en relación con los apartados anteriores, el Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento vigente.

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFERENCIA EL ARTICULO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 Madrid, 22-7-89
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
 Dirección de Ordenación y Transportes

ART. 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LA ESCENA URBANA

Con carácter general, el Ayuntamiento, por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente para el mejor ornamento de la ciudad.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
 PLANEAMIENTO
 22 JUN. 1999
 DOCUMENTO INFORMACION
 EL TECNICO
 INFORMANTE

El Secretario,

Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etc., así como de cualquier cuerpo volado, que en el proyecto original no hubiera aparecido como cerrado, salvo que se actúe para todo el ámbito del edificio, aportándose una solución global que defina la nueva composición de fachadas y utilización de materiales y que cumpla el resto de condiciones urbanísticas admisibles en relación con la edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc.

Las Normas particulares de los Planes Parciales que se redacten podrán contener condiciones estéticas específicas.

7.4.1. Composición de fachadas y edificios.

Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de edificios, excepto cuando radique en calles, manzanas o sectores de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma especial obligatoria, o bien cuando se actúe sobre edificios o conjuntos de viviendas que formen parte de un proyecto unitario, en cuyo caso deberán armonizarse las soluciones y materiales atendiendo a lo preexistente.

En todo caso, es exigible la armonización del edificio con el ambiente circundante.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a los proyectos de edificios que, por su composición, colores o formas estridentes, estuvieran notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretende situar.

7.4.2. Ornato de edificios

Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
.....
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL
PLANIFICACIÓN
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

El Secretario,

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a cargo y costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que pudieran ser visibles desde el exterior deberán tratarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio o del colindante según el Artículo 5.4.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares.

No podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase (por ejemplo de gas), aparatos de climatización, antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas, salvo que para aquellas así lo disponga la normativa sectorial o se estudien soluciones para su integración unitaria en el edificio.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a la vía pública como a otros linderos, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

7.4.3. Anuncios y rótulos.

En cada edificio sólo podrá instalarse un anuncio o rótulo, luminoso o no, por fachada a partir de los 3,50 m de altura sobre el pavimento situación de los mismos.

El Secretario.

Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a baranda o balcones.

Entre los 2,50 y 3,50 m de altura sobre la rasante de acera o de la calzada, en su caso, queda libre la colocación de anuncios o rótulos, luminosos o no, y sus elementos de sujeción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no sobresalga más de 0,15 m del plano de fachada.
- b) Que exceda su longitud, en dirección paralela a la fachada la anchura del establecimiento que se anuncia.
- c) Que en su composición, forma o colores, puedan tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

No obstante lo dispuesto en los párrafos precedentes, la Corporación podrá denegar la instalación de anuncios o rótulos, cuando por su contenido, forma, color o situación, puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar al decoro público.

En todo caso y según el Artículo 3.3. (último apartado) el Ayuntamiento podrá redactar una Ordenanza complementaria sobre estos elementos y otros similares, tales como los que se señalan a continuación y que afectan a la escena urbana:

7.4.4. Marquesinas.

Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un vuelo máximo de 1,50 m.

No podrán colocarse a una altura inferior de 2,50 en el punto más desfavorable y su contorno deberá estar situado a una distancia superior a 50 cm de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera. Respetarán en todo caso el arbolado existente o previsto.

7.4.5. Faroles.

La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

- a) En vías con aceras: No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 m sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan mas de 0,40 m de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como mínimo 0,80 m de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.
- b) Vías sin acera: Sólo podrán autorizarse por encima de los 4 m de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40 m de la alineación de fachadas.

7.4.6. Instalaciones en fachadas.

Toda la instalación en un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberán situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

7.4.7. Toldos.

Los toldos plegables, o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que exista acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus funciones, no sea superior a 1,50 m y quede remetido al menos 50 cm de la línea de bordillo.

Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,50 m sobre la acera, en cualquier de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 m de los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios, suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad, sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, coloridos y dibujos.

7.4.8. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.

En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

7.4.9. Protección de arbolado.

En cualquier actuación den suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, será obligatorio conservar, en las más amplias cuantías posibles, el arbolado existente y reponer dicho arbolado, cuando sea imprescindible suprimirlo, en la cuantía que se indica en el capítulo 6º art. 6.5.

Al solicitar licencia será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico y en los planos del proyecto definir el arbolado que se conserva y el que se propone.

7.4.10. Carteles publicitarios

De acuerdo con la Ley 3/91 de Marzo de Carreteras de la CM se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial a menos de 100 m del borde exterior de la plataforma.

Fuera de estas zonas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de carteles u otros elementos publicitarios en ámbitos concretos del término municipal, delimitados de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

En todo caso la regulación de carteles, vallas y publicidad atenderá a la Normativa específica que a los efectos apruebe el Ayuntamiento.

7.4.11. Instalación de Terrazas y Veladores

El Ayuntamiento regulará con una Normativa complementaria, la instalación de terrazas y veladores dentro del Municipio.

ART. 7.5. ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS

A efectos de regulación de las condiciones de protección del patrimonio edificado se establecen las siguientes áreas que quedan delimitadas en planos.

- a) Área de interés ambiental que comprende todo el primitivo núcleo de población y su ensanche.

En ella quedan incluidas la práctica totalidad de las edificaciones y elementos catalogados cuyos niveles de protección estudia y propone, a su vez, el correspondiente catálogo.

En todo caso cualquier actuación edificatoria incluida en el Área lleva implícita la presentación a Consulta Previa ante el Ayuntamiento de la Documentación suficiente y necesaria para que éste pueda juzgar la idoneidad de la actuación prevista. Las posibles objeciones a este Estudio de Viabilidad han de ser tenidas en cuenta en la redacción de los proyectos a redactar.

b) Área de mantenimiento de la Edificación.

Se corresponde con el desarrollo de la población consolidado en los años 60-70. Si bien no se considera acorde en su diseño y arquitectura con los objetivos generales, que, en esta materia, pretende alcanzar el presente Plan General, se estima que las obras de renovación, adecuación de locales y otras similares han de tender a mejorar la escena urbana. En este sentido el Ayuntamiento podrá exigir a los proyectos de cualquier tipo que se presenten extremar las debidas condiciones de diseño y calidad, siendo recomendable la presentación previa a la petición de licencia de un Estudio de Viabilidad similar al exigible para el Área de Interés Ambiental.

c) Edificios singulares

Además de aquellos edificios catalogados por su singularidad en cuanto a su valor histórico o arquitectónico representativo de una época y que confieren a Villaviciosa un especial carácter, los nuevos desarrollos darán sin duda lugar a la aparición de edificaciones en los que, por su localización como "hitos" en la trama urbana, arquitectura especial o circunstancias análogas, sea evidente su carácter singular.

Aún cumpliendo con aquellos parámetros relativos al aprovechamiento de la ordenanza de la zona, se propone no sean limitativos para su diseño los correspondientes a ocupación, alturas y otros que configuran un "sólido capaz virtual".

La singularidad de estos proyectos debe ser valorada por el Ayuntamiento a través de los miembros de la Comisión Informativa de Urbanismo, con informe técnico previo en que se analice razonadamente las discrepancias del proyecto con la aplicación estricta de la Ordenanza.

d) Avda. Príncipe de Asturias.

Constituyendo esta Avda. el eje urbano principal del núcleo de población, la arquitectura de las edificaciones, cuyas fachadas recaigan sobre la misma, deberá estar en consonancia con la importancia de la Avenida y el carácter de Villaviciosa. De este modo y renunciando a simples soluciones miméticas regionalistas, la arquitectura actual debe tratar de integrar aquellos invariantes de la edificación más representativa de la villa (predominio del macizo sobre el hueco, materiales de color y textura en gamas de tierras, teja cerámica curva, ajardinamiento adecuado, etc.).

ART. 7.6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Condiciones para la protección del Patrimonio Arqueológico en el término municipal de Villaviciosa de Odón:

7.6.1. Objeto, definición y localización de áreas de interés.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Villaviciosa de Odón, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Villaviciosa de Odón se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

El Secretario.

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este Documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados bienes.

Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas, sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

Áreas de interés arqueológico: El término municipal de Villaviciosa de Odón, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) **Área A:** Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

- b) Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- c) Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

7.6.2. Normas de actuación y protección

Normas para Áreas A.

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por el técnico arqueológico colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E. 155 de 19.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes (para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse), seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

6 MAYO 1999

c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos

d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

El Secretario,

- a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de Septiembre, B.O.C.M. 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de La Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del Sector, Polígono o Unidad de Actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

Normas para Áreas B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de la exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en

Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, Título V, Artículo 42, puntos 1 y 2).

El permiso de prospección y excavación seguirá trámite trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las Áreas B en lo referente a tramitación.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado Área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

7.6.3. NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.

- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

Definición de áreas

Para la delimitación de las mismas ver plano E = 1 / 10.000 de Clasificación del Suelo.

LISTADO DE COORDENADAS U.T.M. (en metros) DE ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
EN EL MUNICIPIO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

1	419733.62567	4474341.06562
2	420600.00610	4474250.00000
3	421057.87886	4472160.97953
4	421399.99389	4470600.09765
5	421000.02973	4469799.78215
6	421799.98779	4469399.90234
7	422980.94596	4473267.67401
8	424738.22574	4472159.00490
9	423600.00610	4471399.90234
10	421799.98779	4498799.80468
11	419799.98779	4468399.90234
12	419880.00488	4469600.09765
13	420000.00000	4470200.19531
14	419799.98779	4471600.09765
15	420000.00000	4472200.19531
16	420452.99371	4471416.36477
17	420053.09123	4471213.23952
18	425456.83461	4471039.35011
19	424399.99389	4470200.19531
20	424000.00000	4468799.80468
21	422200.01220	4468399.90234
22	420600.00610	4467799.80468
23	421600.00610	4466600.09765
24	421600.00610	4466049.80468
25	421200.01220	4466020.01953
26	420709.99145	4465879.88281
27	420779.99877	4465209.96093
28	419799.98779	4464250.00000
29	419700.01220	4464700.19531
30	419950.01220	4465399.90234
31	419600.00610	4465799.80468
32	419709.99145	4466799.80468
33	419600.00610	4467600.09765
34	419799.98779	4468259.76562
35	420799.98779	4468200.19531
36	421600.00610	4468600.09765
37	422600.00610	4469399.90234
38	423600.00610	4471000.00000
39	419399.99389	4469229.98046
40	419600.00610	4468600.09765
41	419299.98779	4468000.00000
42	419799.98779	4463399.90234
43	419600.00610	4462600.09765
44	419799.98779	4461799.80468
45	418799.98779	4462250.00000
46	418399.99389	4465399.90234
47	417600.00610	4466399.90234
48	417799.98772	4467000.00000
49	417000.00000	4467200.19531
50	417399.99389	4468000.00000
51	418600.00610	4468399.90234
52	418000.00000	4468799.80468
53	418200.01220	4469279.78515

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

**CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO
URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO
URBANIZABLE**

página

Art. 8.1. DEFINICIÓN	2
Art. 8.2. CATEGORÍAS	2
Art.8.3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	3
Art.8.4. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	3
8.4.1. CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS	3
8.4.2. CLASE II. ESPACIOS FORESTALES EN RÉGIMEN ESPECIAL	16
8.4.3. CLASE III. ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL Y PAISAJÍSTICO	18
8.4.4. CLASE IV. ESPACIOS RURALES CON RESTRICCIÓN DE USO.....	20
Art.8.5. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN	22
Art.8.6. CONDICIONES QUE SUPONEN UNA AFECCIÓN AÑADIDA EN EL ÁMBITO REFLEJADO EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO COMO ESPACIOS SINGULARES	24
Art.8.7. PARCELACIONES	25
Art.8.8. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	25
Art.8.9. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN	28
Art.8.10. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE	29
ANEXO.- FICHA: ESTACIÓN DEPURADORA.....	31

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 Mayo 1999
El Secretario.

ART. 8.1.- DEFINICIÓN

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos excluidos del desarrollo urbano por alguna de estas circunstancias:

- Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con planes de ordenación territorial o con la legislación sectorial.
- En razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícolas, forestales o ganaderos.
- Limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Inadecuación con el modelo territorial que a medio plazo plantea el PGOU.

ART. 8.2.- CATEGORÍAS

- Categoría 1ª. - Suelo no urbanizable protegido.

Dentro de esta categoría se distinguen a su vez las 4 clases o subcategorías que siguen:

- Clase I. Espacios protegidos
 - I.1.- Parque del Río Guadarrama.
 - I.2.- Cauces y riberas.
 - I.3.- Vías pecuarias
- Clase II. Espacios forestales en régimen especial.
- Clase III. Espacios de interés forestal y paisajístico.
- Clase IV. Espacios rurales con restricción de uso.

Además de estas clases de espacios a proteger se incluyen dos espacios singulares catalogados (Lago del Bosque y Carrizal del Arroyo de la Vega).

- Categoría 2ª. - Suelo no urbanizable común.

ART.8.3.- FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Serán los regulados en los Artículos 50 y 51 de la Ley 9/95 de la CM complementados con las determinaciones de las dos categorías en que se divide el suelo no urbanizable.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAY 2009
El Secretario,

ART.8.4.- NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

8.4.1. CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS

Se incluyen en esta categoría los espacios que gozan de algún régimen específico de protección en virtud de disposiciones adoptadas con la legislación en vigor, los cauces, zonas húmedas, sotos y riberas y el sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

Dentro de esta Clase I se definen las siguientes zonas:

I.1. PARQUE DEL RÍO GUADARRAMA.

Aprobada en Pleno de la Asamblea de la Comunidad Autónoma de Madrid, celebrado el 14 de Abril de 1.999, la Ley por la que se crea el Parque Regional del Río Guadarrama, su definitiva delimitación amplía el territorio incluido en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) que había sido previamente aprobado por D. 26/99 de 11 de Febrero.

De aquí que los terrenos que constituyen el Parque Regional quedan en parte regulados por el PORN, actualmente vigente, permaneciendo el resto afectos al Parque Regional para ser regulados en el futuro por la necesaria ampliación del PORN.

1) SUELOS DELIMITADOS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES PARA EL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO [(PORN) (D. 26/99 de 11 de Febrero)]

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

A. Normativa Particular

En virtud de la Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, se posibilita al PORN la facultad de establecer limitaciones generales y específicas que respecto de los usos y actividades hayan de establecerse en función de la conservación de espacios y especies a proteger, con especificación de las distintas zonas en su caso.

A.1. Zonas de máxima protección

Definición

Las zonas de máxima protección incluyen los espacios de mayor valor ambiental, que constituyen los ecosistemas mejor conservados dentro del ámbito de ordenación. Quedan incluidas en esta categoría las siguientes zonas:

- Sotos y Vegas del Guadarrama
- Encinares sobre la Rampa de la Sierra
- Encinares sobre la Campiña detrítica
- Masas mixtas de encina y pino sobre la Campiña detrítica

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten las actividades de restauración de la vegetación que tengan por objeto la conservación y mejora de las formaciones existentes.

Se permiten las actividades de investigación y educativas que no impliquen la construcción de nuevas infraestructuras.

Se permiten actividades de ocio y recreo, tales como el senderismo o el recreo pasivo, siempre y cuando no entrañen riesgos de degradación medio ambiental.

El Secretario,

Se fomentará la transformación de las formaciones arbustivas de encina en masas arbóreas mediante los tratamientos selvícolas pertinentes.

Se permiten las obras y construcciones destinadas a la implantación y mejora de las infraestructuras de saneamiento y depuración contempladas en el Plan de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid 1.995 - 2.005, da conformidad con lo establecido en normativa sectorial.

Se permite la edificación de nuevas construcciones auxiliares vinculadas a la explotación agraria, ganadera o forestal, siempre que cumplan los requisitos de la Normativa Sectorial.

Usos y actividades no permitidas

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan constituir focos importantes de emisión de contaminantes y que degraden los recursos naturales y/o culturales.

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan afectar a la flora y a la fauna silvestres cuando se realicen sin la previa autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Se prohíbe la circulación de vehículos de motor fuera de las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

No se permitirá la instalación de tendidos aéreos (eléctricos, telefónicos, etc.), así como la construcción de nuevos caminos y vías sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

En relación a las construcciones auxiliares de nueva planta vinculadas a actividades agropecuarias:

- a) Se consideran construcciones auxiliares vinculadas a explotaciones agropecuarias aquellas instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza, productos agrarios, ganaderos y forestales, así como todas aquellas destinadas a la producción, extracción y clasificación de productos relacionados.

El Secretario,

- b) Dichas construcciones auxiliares, no podrán tener carácter residencial, y por tanto no podrán destinarse en ningún caso a vivienda familiar principal o secundaria.
- c) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sólo se autorizarán en caso de que cumplan la normativa existente en el planeamiento urbanístico municipal vigente, así como la dispuesta en el presente PORN, debiendo ajustarse al estilo predominante tradicional en la cuenca media del Río Guadarrama.
- d) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones agrícolas deberán reunir a efectos de superficie mínima de cultivo la establecida en el Decreto 65/1.989, de 11 de Mayo, de la Consejería de Agricultura y Cooperación, sobre unidades mínimas de cultivo, equivalente a 3,00 Ha en secano y 0,75 Ha en regadío.
- e) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones ganaderas deberán reunir a efectos de superficie mínima 0,50 Ha, mientras las ligadas a explotaciones forestales deberán reunir un mínimo de 30,00 Ha.
- f) En ningún caso se permitirá la edificación de construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias dentro del dominio público hidráulico definido por la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - En relación a las construcciones auxiliares existentes vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal o ganadera, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no supondrán en ningún caso cambio de uso a vivienda o residencia.
 - En relación a las viviendas existentes en la actualidad, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no podrán aumentar, en ningún caso, la superficie o volumen edificado.

- Con independencia de lo establecido en este apartado de Normativa particular, deberán respetarse las limitaciones y previsiones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN, sin menos cabo de la legislación Sectorial aplicable.*

A.2. Zonas de protección y mejora.

Definición

Se corresponden con los terrenos que han sufrido una profunda transformación debida a los tradicionales procesos de aprovechamiento agropecuario y forestal. Están constituidos por las siguientes zonas:

- Masas mixtas de encina y pino sobre la Rampa de la Sierra.
- Etapas de sustitución del encinar sobre la Rampa de la Sierra.
- Etapas de sustitución del encinar sobre la Campiña detrítica.

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten en esta zona, además de actividades especificadas de la Zona de Máxima Protección, las acciones encaminadas a la recuperación de la cubierta vegetal y a la mejora y ampliación de la superficie ocupada por la encina, así como las destinadas al tratamiento de los procesos erosivos.

Se fomentará de forma prioritaria el desarrollo de la Orden 3.040/1.997, de 6 de Octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1.432/1.993, de aplicación en la Comunidad de Madrid de un régimen de ayudas para fomentar inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se permiten los usos socio - recreativos, particularmente mediante la adaptación de ciertos espacios para actividades tipo picnic, recreo pasivo, etc., que no entrañen la construcción de nuevos edificios.

Se permiten los aprovechamientos ganaderos.

* Dicha propuesta de instrumentación Normativa, aplicable con carácter general para todas las zonas ordenadas, se contiene en las páginas 28 a 37, ambas incluidas, del BOCM nº 50 de fecha 1 de Marzo de 1.999 en que se publica el D. 26/1999 de 11 de Febrero por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

Usos y actuaciones no permitidos

Se prohíbe cualquier actuación que suponga una modificación sustancial de las características del territorio.

Deberán, además, respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. (Ver nota al pie de la página 7).

A.3. Zonas de mantenimiento de la actividad

Definición

Está constituida por las áreas ocupadas por cultivos y los terrenos con repoblaciones de pino. Comprende las siguientes zonas:

- Pinares de repoblación sobre la Campiña detrítica.
- Cultivos de secano sobre la Campiña detrítica.

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten las actividades agrícolas, ganaderas y forestales en los términos en los que se viene practicando, o la mejora de los mismos, siempre y cuando dé cumplimiento a la legislación sectorial vigente.

Se permiten todas las actividades que no menoscaben la consecución de los objetivos del PORN y de acuerdo con la Normativa Sectorial de aplicación.

Se permiten todos los usos y actuaciones contemplados por el Capítulo de Propuesta de Instrumentación Normativa.

Se permitirán las acciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal.

Se fomentará el desarrollo de la Orden 3040/1997, de 6 de Octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1432/1993, de aplicación en la Comunidad de Madrid, por el que se establece un régimen de ayudas para fomentar las inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se impulsará el desarrollo de la Orden 2441/1998, de 15 de Julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, por la que

se aprueban las bases reguladoras para convocar subvenciones para la ejecución de obras y trabajos en montes de titularidad privada, en la Comunidad de Madrid.

Usos y actuaciones no permitidos

Deberán respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. (Ver nota al pie de la página 7).

B. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.)

B.1. Proyectos, obras y actividades que deberán someterse a EIA según la legislación del Estado

Se someterán al procedimiento de EIA todas las obras, instalaciones y actividades comprendidas en el Anexo del R.D.L. 1.302/1.986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, especificadas en el Anexo II del R.D. 1.131/1.988, de 30 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo.

Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras (Artículo 9 de la Ley 25/1.988, de 29 de Julio, de Carreteras).

Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general de la Nación y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 Ha (Disposición adicional segunda Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres).

En la tramitación de concesiones y autorizaciones que afecten al dominio público hidráulico y pudieran implicar riesgos para el medio ambiente, será preceptiva la presentación de una evaluación de sus

El Secretario,

En la tramitación de concesiones y autorizaciones que afecten al dominio público hidráulico y pudieran implicar riesgos para el medio ambiente, será preceptiva la presentación de una evaluación de sus efectos, (Artículo 90 de la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de Aguas y Artículo 236 del R.D. 849/1.986, de 11 de Abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

B.2 Proyectos, obras y actividades que deberán someterse a E.I.A. según la legislación de la Comunidad de Madrid.

1. Deberán someterse a los procedimientos de EIA los proyectos, obras o actividades públicas o privadas incluidos en el Anexo II de la Ley 10/1.991, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente y su modificación por Decreto 123/1.996, de 1 de Agosto.
2. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en supuestos excepcionales y mediante acuerdo motivado y con respeto en todo caso a la legislación básica del Estado, podrá excluir a un proyecto determinado del trámite de Evaluación de Impacto Ambiental. El Acuerdo del Consejo de Gobierno se hará público y contendrá, no obstante, las previsiones que en cada caso estime necesarias en orden a minimizar el impacto ambiental del proyecto (Artículo 6 de la Ley 10/1.991, de 4 de Abril, para la Protección de Medio Ambiente).

B.3. Actividades que deberán someterse a calificación ambiental.

Se someterán al trámite de Calificación Ambiental, entendida ésta según la definición explícita recogida en el artículo 10 de la Ley 10/1.991, de 4 de Abril, para la Protección de Medio Ambiente, las actividades enumeradas en los Anexos III y IV de dicha Ley.

Corresponderá a la Comunidad de Madrid la Calificación Ambiental de las siguientes actividades:

- Las incluidas en el Anexo III.
- Las incluidas en el Anexo IV si se trata de:

0 MAYO 1999
El Secretario.

- Municipios inferiores a 20.000 habitantes
- Ámbitos supramunicipales.
- Acciones promovidas por las Administraciones públicas o por los Organismos y Entidades dependientes de las mismas, así como las que deban ejecutarse total o parcialmente en terrenos de dominio público.
- Aquellas actividades que excepcionalmente y por sus repercusiones supramunicipales y a instancia del Ayuntamiento afectado, aconsejen la intervención de la Consejería con competencia en materia de Medio Ambiente, recabando ésta la competencia en los términos y plazos que reglamentariamente se señalen, previo informe del Consejo de Medio Ambiente.

La Comunidad de Madrid podrá delegar en los municipios de población comprendida entre 20.000 y 5.000 habitantes la Calificación Ambiental de las actividades incluidas en el Anexo IV con los siguientes requisitos:

- Que la delegación, que en todo caso será motivada, sea solicitada por el Pleno del Ayuntamiento, ya sea directamente o a través de la Federación de Municipios de Madrid ante la Consejería competente por razón de la materia, quien elevará al Consejo de Gobierno, que resolverá mediante Decreto. Cuando la solicitud sea cursada directamente por el Pleno del Ayuntamiento, por la Consejería competente se solicitará con anterioridad al trámite de resolución, el previo parecer de la Federación de Municipios de Madrid.
- Que el municipio acredite disponer de los medios técnicos y personales precisos para el ejercicio de la competencia delegada.

Corresponderá a los municipios de más de 20.000 habitantes la Calificación Ambiental de las actividades incluidas en el Anexo IV de la Ley 10/1.991.

C. Tipologías de Edificación.

De acuerdo con lo indicado en el Artículo 4.7 del PORN las edificaciones posibles se adaptarán al paisaje y al medio natural utilizando materiales e invariantes constructivos tradicionales de la zona.

A estos efectos cumplirán las condiciones comunes de la edificación en suelo no urbanizable que señala el Artículo 8.9 de las presentes Normas Urbanísticas.

2) SUELOS RESTANTES DEL PARQUE REGIONAL DEL GUADARRAMA NO REGULADOS EN EL PORN VIGENTE (D. 26/99 de 11 de Febrero)]

Comprenden los delimitados en el Plano de Clasificación de Suelo y cuya regulación según la clase de protección que le es asignado por el PGOU queda supeditada a lo que disponga en el futuro la necesaria ampliación del PORN vigente a redactar con el marco legal constituido por la Ley 4/89 de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

I.2. CAUCES Y RIBERAS

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a los dispuesto por la Ley 20/85, de 2 de Agosto, de Aguas.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio el grafiado en el Plano de Clasificación del Suelo, y como mínimo cuando no esté señalado en dicho Plano, una franja de 25 m en corrientes continuas y 15 m en corrientes discontinuas, a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Calificaciones urbanísticas o informes.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas [Artículo 53, apartado a)].
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dicho espacio [Artículo 53, apartado d)].
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a Dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza [Artículo 53, apartado f)].

Condiciones particulares

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el Organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento del municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 m a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o el arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

I.3. VÍAS PECUARIAS

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del Término Municipal.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo y 8/98, de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles.

Condiciones particulares

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado.
- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en el aludido texto legal.

8.4.2. CLASE II. ESPACIOS FORESTALES EN RÉGIMEN ESPECIAL

Incluye los terrenos del Término Municipal afectos al Régimen Especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ellas, por las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

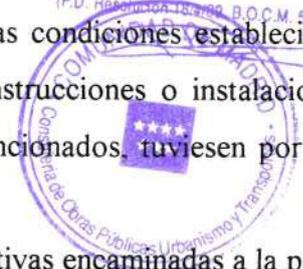
Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio - recreativos y cinegéticos, que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

Calificaciones urbanísticas o informes

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- a) Edificaciones o instalaciones no productivas encaminadas a la protección del uso forestal (Artículo 53, apartado a).
- b) Instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva o a las actividades cinegéticas: vallados, comederos, abrevaderos, porches, etc. (Artículo 53, apartado a).
- c) Con carácter excepcional, actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o de los servicios públicos (Artículo 53, apartado d).

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(P.D. Resolución de 15/03/99, B.O.C.M. 5/5/99)



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Condiciones particulares

- El Órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras e infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas, que afecten a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- En el caso de las infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.

Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el Artículo 44 y Disposición Transitoria Quinta de la mencionada Ley, no pudiendo afectar a las masas arboladas. No obstante, siempre que fuera posible se procurarán disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental próximos.
- Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos, se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.
- Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos, se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.
- El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado al uso forestal, para guardería de la zona.
- Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

INCLUYENDO SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA Madrid, 15-7-89
EL SECRETARIO TECNICO LA JEFATURA DE SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO
RD Resolución 18/4/89, B.O.M. 5/5/89

COMUNIDAD DE MADRID
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO, TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

El Secretario.

- Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/95 (Artículo 76).
- Cualquier vertido que pudiese generarse, sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o los recursos hídricos.

8.4.3. CLASE III. ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL Y PAISAJÍSTICO

Incluye espacios arbolados y terrenos de monte regulados por el régimen general de la Ley 16/95, así como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística, que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de especial protección.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora, y/o su preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, los cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio - recreativos ligados al medio natural.

Calificaciones urbanísticas o informes.

En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviese alguna de las siguientes finalidades:

- a) Edificaciones o instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (Artículo 53, apartado a).

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos (Artículo 53, apartado d).
- c) Dotaciones o equipamientos ocio – recreativos, culturales y de educación medio ambiental que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su instalación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan (Artículo 53, apartado f).

Condiciones particulares

- El Órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras e infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas que afecten sustancialmente a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente.
- El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.
- Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
- Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

- Las construcciones o instalaciones permitidas no afectarán a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse en ningún caso sobre terrenos con pendiente igual o superior al 30 %. Se buscará su integración en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

8.4.4. CLASE IV. ESPACIOS RURALES CON RESTRICCIONES DE USO.

Se incluyen en esta categoría terrenos ocupados por cultivo, en general de seco, y matorral, y arbolado dispersos, sobre suelos de baja calidad agronómica pero de importancia para la preservación tanto del ciclo hidrológico, como del suelo como recurso, además de la diversidad vegetal y animal y el paisaje.

El objetivo de protección es el de mantenimiento, potenciación y recuperación de los recursos básicos, teniendo en cuenta su localización sobre suelos muy vulnerables por su permeabilidad y evitando, por tanto, cualquier uso que pueda provocar filtraciones contaminantes de acuíferos.

Se consideran usos propios de este suelo el agrícola, ganadero, forestal, cinegético y análogos. Se consideran compatibles todos los asociados al medio rural y a las infraestructuras, los extractivos, así como las dotaciones y equipamientos no compatibles con el medio urbano.

Calificaciones urbanísticas o informes

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, resultando adecuadas al medio natural en que se enclavan, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1899
El Secretario

- a) Construcciones o instalaciones ligadas a usos propios del suelo e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (Artículo 53, apartado a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos (Artículo 53, apartado d).
- c) Instalaciones complementarias al servicio de la carretera (Artículo 53, apartado e).
- d) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones no industriales, no compatibles con el suelo urbano, siempre que fuesen compatibles con el medio natural en el que se enclavan (Artículo 53, apartado f). Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resolverán las infraestructuras y servicios exteriores, así como la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Condiciones particulares

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos que pudiesen generar lixiviados. No obstante, siempre que fuese posible se procurará la conexión con el Sistema General de Saneamiento del municipio.
- Las instalaciones ganaderas, en particular, se ajustarán a las condiciones especificadas en la Clase III.
- El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, sólo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación instalación o dotación.
- Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas.

6 MAYO 1999

- Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

ART.8.5.- NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN.

Comprende los suelos del término municipal no incluidos en otras categorías de suelo protegido, destinados en su mayor parte a cultivos extensivos de secano, y que se preservan del proceso urbanizador en razón de su inadecuación al Modelo Territorial adoptado por el Plan.

Se consideran usos propios de este suelo el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y análogos. Se consideran compatibles todos los asociados al medio rural, y a las infraestructuras, así como las dotaciones, equipamientos e instalaciones no localizables por su extensión en el medio urbano.

Calificaciones urbanísticas o informes

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, resultando adecuadas al medio natural en que se enclavan, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- a) Construcciones o instalaciones ligadas a usos propios del suelo e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (Artículo 53, apartado a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de las infraestructuras básicas o servicios públicos (Artículo 53, apartado d).

- c) Instalaciones complementarias al servicio de la carretera (Artículo 53, apartado e).
- d) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones, no compatibles con el suelo urbano, siempre que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su propio funcionamiento, así como la conexión de éstos a la red de infraestructuras y servicios urbanos exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas (Artículo 53, apartado f).
- e) El resto de los usos queda prohibido.

Condiciones particulares

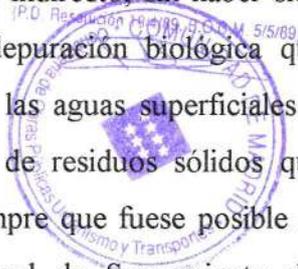
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos que pudiesen generar lixiviados. No obstante, siempre que fuese posible se procurará la conexión con el Sistema General de Saneamiento del municipio.

Las instalaciones ganaderas, en particular, se ajustarán a las condiciones especificadas en la Clase III.

- El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, sólo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.
- Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas.
- Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 22-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(P.D. Resolución Huelga, 5/5/89)



CONSEJERIA DE URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION DE PLANIFICACION REGIONAL
22 JUN. 1999

EL TECNICO
INFORMANTE

**ART.8.6. CONDICIONES QUE SUPONEN UNA AFECCIÓN ANADIDA
EN EL ÁMBITO REFLEJADO EN EL PLANO DE
CLASIFICACIÓN DE SUELO COMO ESPACIOS
SINGULARES.**

1. Carrizal denominado del Arroyo de la Vega

Se trata de un carrizal que ha sido inventariado como de importancia en orden a su conservación, y que se localiza en la margen Este de la M-511.

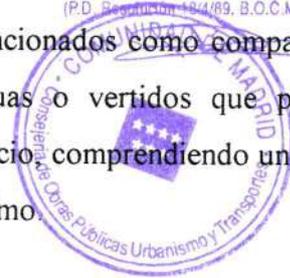
El interés que presenta es el ecológico.

Usos compatibles: Mantenimiento, conservación y mejora de la masa de carrizal.

Usos incompatibles: Todos los no mencionados como compatibles y especialmente las captaciones de aguas o vertidos que pudiesen afectar directa o indirectamente al espacio comprendiendo una banda exterior de 50 m de anchura como mínimo.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DE LA COMUNIDAD DE MADRID
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



2. Espacio catalogado denominado Lago del Bosque

Se trata de una laguna artificial de 1,00 km x 0,10 km.

Vegetación palustre, Anade real invernante más común (hasta 150 ind.), Garza real, Polla de agua, Focha común y Ruiseñor Bastardo.

Usos compatibles: Mantenimiento y conservación.

Usos no compatibles: Todos los no mencionados como compatibles y especialmente los vertidos orgánicos que pudiesen afectar directa o indirectamente al espacio comprendiendo una banda exterior de 50 m de anchura mínima.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Corregido
plenaria
3 JUN. 1999

ART.8.7. PARCELACIONES

Quedan expresamente prohibidas en todo el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas.

En cuanto a las parcelaciones rústicas se regirán por lo indicado en el Decreto 65/89 de 11 de Mayo por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el Territorio de la Comunidad de Madrid.

En todo caso y de acuerdo con los objetivos prioritarios de la presente Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón de Mantenimiento y Protección del Medio Natural, se señala que cualquier vallado de parcela en suelo no urbanizable, considerado como regadío por cumplir los requisitos del Artículo 3 del Decreto 65/89, o de secano por cumplir los indicados en el Artículo 4 del mismo Decreto, requerirán, para obtener la preceptiva licencia municipal, alcanzar las superficies respectivas de 1,50 y 6,00 Has. Se exceptúan de las anteriores condiciones de vallado aquellas parcela que hayan obtenido calificación urbanística para ejercer la actividad para las que se aplicará la condiciones de alcanzar solamente la superficie de la unidad mínima de cultivo correspondiente.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
LA JEFATURA GENERAL DEL SERVICIO
ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 19/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

ART.8.8. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

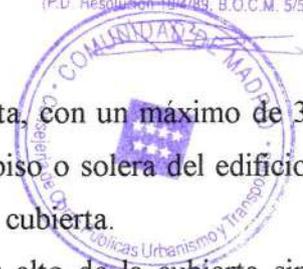
A) ALTURA.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 3 metros entre la cara superior del forjado de piso o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 5 metros medidos desde la cara superior del forjado de piso o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 4 metros.

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



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO REGIONAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

B) UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

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

Con carácter general se establece un retranqueo de 6 m 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 20 m, 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 ajustarán a las condiciones que se establecen en la Ley de Aguas vigente.

C) OCUPACIÓN DE PARCELA

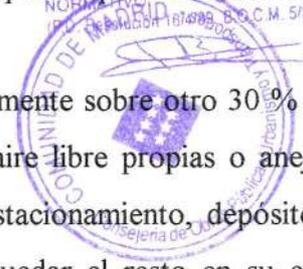
Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 10 % de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30 % de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal (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.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 3 JUN 1999

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



SECRETARÍA DE URBANISMO
22 JUN. 1999

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión
de 8 de MAYO 1999

El secretario,

D) CUBIERTAS.

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.

E) MATERIALES.

Los materiales a emplear serán los correspondientes a la arquitectura rural tradicional (ladrillo visto de tejar, enfoscados en la gama de ocres y tierras, piedra natural, carpinterías de madera o metálica en colores entonados con los paramentos exteriores, teja curva cerámica, ...), prohibiéndose expresamente el fibrocemento como acabado de cubierta y los paramentos exteriores encalados.

F) CERRAMIENTOS DE FINCAS

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona (preferentemente piedra natural), no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosos, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

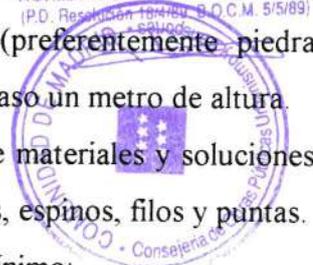
El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho 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.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
RURAL
(P.D. Resolución 10844/1999 B.O.C.M. 5/5/89)



22 JUN. 1999

Autosado PROVISIONALMENTE por
6 MAYO 1999
sesión

ART.8.9.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

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 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General 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 pretensión de una parcelación que por sus características puede 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 por su escasa rentabilidad en estos usos, 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 el PGOU se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno. Se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros (se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas).
- C) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de la presente Normativa.
- D) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan General.

ART.8.10.- INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

A) **ENTORNO PRÓXIMO DEL CAUCE DEL RÍO GUADARRAMA**

El Plan General delimita un ámbito, cuyo eje longitudinal lo constituye el denominado "Camino de la Zarzuela", a estudiar y regular mediante la redacción de un Plan Especial de Protección del Medio Natural.

Las condiciones de desarrollo de esta Figura de Planeamiento son las siguientes:

- **Objetivos:**

- Estudio detallado de la actual problemática y afecciones al medio físico.
- Regulación normativa de construcciones e instalaciones autorizables.

- Medidas disciplinarias necesarias para el derribo de aquellas incompatibles y restauración del medio físico.
- Gestión de la ejecución del Plan Especial.
- Propuesta de medidas a adoptar para impedir la aparición de nuevas actuaciones en tanto no sea tramitado el Plan Especial.
- Iniciativa:
 - Pública, a cargo de la Consejería de Medio Ambiente (con la intervención municipal que se entienda conveniente), dada la inclusión del ámbito en el PORN: D. 26/99 de 11 de Febrero y en el Parque del Guadarrama recientemente creado.

B) RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE NO INCLUIDO EN EL ÁMBITO DEL PARQUE DEL GUADARRAMA

En base al Inventario de Instalaciones redactado como documento complementario del PGOU de 1.988 que se revisa, las instalaciones existentes en el suelo no urbanizable protegido y de régimen común, no incluidos en el Parque del Guadarrama, quedan remitidas a un estudio posterior, mediante la elaboración de un Inventario, cuyas condiciones de redacción son las siguientes:

- Objetivos:
 - Descripción de todas y cada una de las instalaciones existentes.
 - Estudio de su compatibilidad respecto a la clase de suelo donde se ubiquen.
 - Posibilidad o no de su permanencia en función de lo anterior.
 - Reglamentación normativa específica para aquellas instalaciones autorizables.
 - Medidas disciplinarias necesarias para la desaparición de aquellas absolutamente incompatibles. – Plazos –.
 - Medidas correctoras para aquellas que pudieran ser posteriormente legalizables. – Plazos –.
- Iniciativa:
 - Pública, a cargo del Ayuntamiento, a tramitar ante la Consejería de OP. U. Y T. de la CM con Informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.

Acordado PROVISIONALMENTE en
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
del día **6 MAYO 1999**
El Secretario,



CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO
URBANO

6 MAYO 1999

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

página

Art.9.1.	DEFINICIÓN	2
Art.9.2.	SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO.....	2
	A) SUELO URBANO CONSOLIDADO FINALISTA.....	2
	B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	3
	C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN (API).....	4
Art. 9.3.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES.....	5
	A) SUELO URBANO CONSOLIDADO O FINALISTA.....	5
	B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	5
	C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN.....	6

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

ART.9.1.- DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbano:

- a) Los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica con la capacidad suficiente para soportar la intensidad del uso edificatorio previsto en el presente PGOU según la Norma Zonal correspondiente.
- b) Los terrenos comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 de su superficie.
- c) Los terrenos que, en ejecución de las determinaciones del presente PGOU lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) precedente.

ART.9.2.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO

Según su estado de consolidación para constituir auténticos solares, necesitar completar su urbanización para alcanzar dicho nivel, o provenir de planeamientos anteriores aprobados y actualmente en desarrollo, podemos distinguir las siguientes categorías:

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO O FINALISTA

Sus alineaciones de fachada y las rasantes oficiales de las calles a que recaen quedan definidas en el PGOU.

Cuentan con los servicios urbanos necesarios para constituir verdaderos solares.

Si los solares no tuviesen la acera pavimentada, ésta deberá ejecutarse antes de solicitar la licencia de Primera Ocupación.

La petición de licencia de Edificación puede requerir, en su caso, los siguientes trámites previos:

- a) Fijación exacta “in situ” de la alineación de fachada, lo que será efectuado por los Servicios Técnicos Municipales, previa solicitud del interesado y pago de la tasa correspondiente.
- b) Presentación de un “Estudio de Viabilidad” de la Actuación, si el solar se encontrase dentro de las Áreas Ambientales que se señalan en los planos de ordenación.

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Si el suelo urbano requiriese completar su ordenación o su urbanización para alcanzar el nivel propio de “solar”, el terreno correspondiente queda delimitado como una Unidad de Ejecución (UE) en cuyo ámbito se equilibran las cargas y beneficios de los propietarios afectados.

Estas Unidades de Ejecución se denominan desde el punto de vista de su gestión:

B.1) Áreas de Planeamiento Específico (APE).

En estos ámbitos el PGOU establece la Ordenación detallada y la Ordenanza de suelo urbano a aplicar no requiriéndose para su ejecución más que su gestión mediante el Sistema de Actuación que se fija en la ficha correspondiente

B.2) Áreas de Planeamiento Remitido (APR).

En estos ámbitos el PGOU no establece la Ordenación detallada, sino que tan sólo indica la figura de planeamiento de desarrollo necesaria (Estudio de Detalle o PERI) a llevar a cabo y el Sistema de Actuación para la gestión del ámbito, señalando asimismo cuales son los objetivos deseables y las condiciones de redacción del ED o PERI.

C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN (API)

La totalidad del suelo urbanizable programado por el PG.88 que se revisa, tiene aprobados definitivamente los Planes Parciales de Ordenación de los respectivos sectores en que fue dividido.

En los 13 Sectores contemplados, solamente en tres de ellos (III – El Monte, X – La Raya, XI – Los Olivares) no se han iniciado obras de urbanización, estando los restantes en avanzados niveles de ejecución, incluso alguno de los cuales totalmente terminados y edificados casi en su totalidad*.

A fin de no interrumpir el normal proceso de desarrollo de los mismos, el PGOU los asume en cuanto a calificación del suelo y usos de la forma siguiente:

Sector I.-	La Tenería _____	API 1
Sector IV.-	Camino del Bispo _____	API 4
Sector V.-	El Valle _____	API 5
Sector VI.-	La Fuente Nueva _____	API 6
Sector VII.-	La Fuentecilla _____	API 7
Sector VIII.-	Camino Este _____	API 8
Sector IX.-	El Alamillo _____	API 9
Sector XII.-	Quitapesares _____	API 12
	Universidad (CEES) _____	API 14

Los Sectores III, X, y XI quedan incorporados como suelos urbanizables en la forma que se indica en el capítulo siguiente (UZI). Cada uno de los APIS que se indican es objeto de una ficha de condiciones urbanísticas, en que se recogen como “Determinaciones Complementarias” aquellas especificaciones relativas a Convenios Suscritos, alteraciones que el PGOU estima conveniente incluir para mejorar y perfeccionar las Ordenanzas de los PPO aprobados, en orden a acoplar los resultados de su ejecución con los Criterios Generales de Planeamiento, o meramente para transcribir Modificaciones Puntuales del PG.88 aprobadas definitivamente por la CM en fecha reciente.

* A estos efectos se consideran suelo urbano ya consolidado el Sector 2: El Vaillo y el Sector 13: Pinares Llanos. El API 14 procede del desarrollo del PE de la Universidad CEES.

Dado que los PPO a que se alude han llevado a cabo sus determinaciones en cuanto a la tramitación de los Proyectos de Compensación correspondientes, no precisan para su edificación, en su caso, mas que la materialización de los compromisos adquiridos, respecto a la recuperación de plusvalías por el Sector Público, en la Suscripción de Convenios Urbanísticos con el Ayuntamiento (API, 4, 6, 7).

ART.9.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES.

A) **SUELO URBANO CONSOLIDADO O FINALISTA**

La Ley 20/97 de la CM, así como la Ley 6/98 Estatal, considera que en esta clase de suelo se ha producido ya el equilibrio y reparto de beneficios y cargas entre los titulares de parcelas, no generando asimismo las acciones edificatorias nuevas plusvalías, que deban ser recuperadas, en todo o en parte, por el Sector Público.

De aquí que el aprovechamiento apropiable por los particulares será del 100 % del que se derive de la aplicación de la Ordenanza correspondiente.

B) **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Según la legislación vigente a que se alude en el apartado anterior, los titulares de terrenos urbanos, que deban completar la urbanización y ordenación de los mismos para alcanzar el nivel de consolidación adecuado para su edificación, deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado (Artículo 8/3 Ley 20/97) donde pueda materializarse el 10 % del aprovechamiento lucrativo del Ámbito de Actuación o Unidad de Ejecución correspondiente.

Se entiende que, dentro del perímetro urbano señalado por el Plan General, estos suelos quedan todos ellos, de una manera u otra, delimitados según los ámbitos que hemos denominados APE o APR. En cuanto al aprovechamiento apropiable por los particulares en cada uno de estos ámbitos, cabe hacer las siguientes matizaciones respecto a la cesión de suelo reglamentaria correspondiente al 10 % AT del Área en cuestión:

- a) Cada Ámbito funciona como Área de Reparto independiente, a efectos de equilibrar cargas y beneficios y posee su propio AT calculado según el Artículo 2 de la Ley 20/97 de la CM.
- b) Si el objeto del desarrollo de la U.E. (APE o APR) es la reforma, renovación o mejora urbana, así como las obras de rehabilitación y sustitución de la edificación sin aumento de volumen construido, el aprovechamiento apropiable por los particulares será del 100 % AT (Artículo 8/4 de la Ley 20/97 de la CM).

A sensu contrario, el nuevo PGOU considera que si el aprovechamiento urbanístico propuesto para la U.E. de que se trate es superior al previsto en el PG.88 que se revisa, la U.E. debe ceder el 10 % AT al Ayuntamiento en concepto de recuperación de plusvalías.

C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN

Los Planes Parciales del PG.88, que se encuentran en muy avanzado estado de ejecución, y que el nuevo PGOU recoge con la denominación de Áreas de Planeamiento Incorporado (API), ya efectuaron en su día sus propias compensaciones de acuerdo con la legislación vigente aplicable en su fecha. El nuevo PGOU no hace consideración alguna respecto a la cuantificación de las cesiones ya efectuadas, derivadas del cálculo del aprovechamiento medio para el SUP en cada uno de los dos cuatrienios y el AM asignado a cada Sector, sino que las asume e incorpora directamente para no interferir en su normal desarrollo.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

Las determinaciones complementarias señaladas en las fichas correspondientes no tienen incidencia, en cuanto a cesiones de aprovechamiento, mas que en los términos recogidos en los Convenios suscritos, a efectos de recuperación por la Administración Actuante de las plusvalías generadas por el Planeamiento modificado.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

**CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO
URBANIZABLE**

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

**CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO
URBANIZABLE**

	página
Art.10.1. DEFINICIÓN.....	2
Art.10.2. PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO.....	2
Art.10.3. PLANEAMIENTO.....	3
A) DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	3
B) EDIFICACIÓN.....	3
C) PARCELACIONES.....	3
Art.10.4. DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.....	4
Art.10.5. OTRAS CONDICIONES COMUNES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES.....	4

Corregido según acuerdo
plenario de 3 JUN. 1999

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

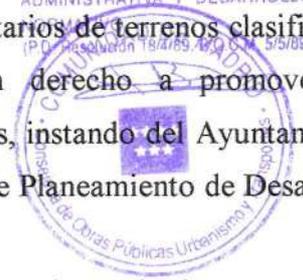
ART.10.1.- DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable, según el presente PGOU, aquellos terrenos, señalados por el mismo como soporte del desarrollo urbano del municipio a lo largo de la vigencia del Plan y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables en sus diferentes categorías, quedan delimitados al efecto.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-2-89
27-2-89
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(P.O. Resolución 18/4/89, 4/89, 5/89)

ART.10.2.- PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO

De acuerdo con la Ley 6/98 Estatal, los propietarios de terrenos clasificados por el PGOU como urbanizables tendrán ~~derecho a promover su transformación a urbanos sin fijación de plazos, instando del Ayuntamiento la tramitación y aprobación del correspondiente Planeamiento de Desarrollo (PPO).~~



No obstante, en función de las circunstancias reales y desde un punto de vista meramente práctico (ejecución de servicios urbanos y su acometida a los considerados generales de la ciudad, tales como saneamiento, abastecimiento de agua y otros similares), el desarrollo de los Sectores queda condicionado, en parte, a circunstancias como las siguientes:

- Compromisos y garantías de no producirse la ocupación de viviendas, ni apertura de actividades, en tanto no quede resuelta la urbanización del Sector en condiciones que permitan asegurar la correcta conexión y depuración de sus vertidos al Sistema Integral de Saneamiento del Municipio (que incluye la nueva EDAR prevista en el Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la CM).
- Evaluación de Impacto Ambiental en Sectores con características recogidas en el Anexo I de la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente (UZ.4), así como el estudio de la incidencia sobre el medio físico del desarrollo de los Sectores, sin perjuicio de la Evaluación Ambiental Estratégica en zonas periféricas al PORN vigente y su futura ampliación (Artículo 4.7 del PORN).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ESPACIOS
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

ART.10.3.- PLANEAMIENTO

A) **DELIMITACIÓN DE SECTORES**

Se señala en los Planos de Ordenación, con la salvedad de que la superficie exacta de los terrenos delimitados queda supeditada a levantamientos topográficos de mayor exactitud que puedan llevarse a cabo con posterioridad.

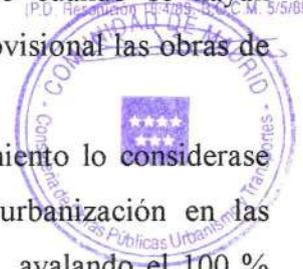
DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE RECH
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
Nº 15-3-99
(P.D. Resolución de 1999, de 3 de M. 5/5/99)

B) **EDIFICACIÓN**

El derecho a edificar sólo podrá ser ejercido cuando se hayan recepcionado por el Ayuntamiento de forma provisional las obras de urbanización del Sector correspondiente.

Como excepción a lo anterior y si el Ayuntamiento lo considerase oportuno, podrá simultanearse edificación y urbanización en las condiciones que señala el Artículo 41 del R.G., avalando el 100 % del presupuesto de contrata de las obras de urbanización.

Asimismo podrán realizarse sobre esta clase de suelo incluso antes de ser aprobado el PPO obras correspondientes a infraestructuras territoriales y aquellas otras de carácter provisional con las condiciones expresadas en el Artículo 17 de la Ley 6/98. Podrán iniciarse obras correspondientes al Sistema Local de Dotaciones Públicas así como en los terrenos receptores del 10 % AT siempre que haya sido aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación y el nivel de urbanización del sector permita razonablemente estimar que al finalizar la construcción la parcela de que se trate habrá adquirido la condición de solar.



C) **PARCELACIONES**

No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del PPO correspondiente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE RECH
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
SUSCRIBANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
El Secretario.

ART.10.4.- DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo las siguientes obligaciones:

- A) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, libre de toda carga, el suelo correspondiente a viales, espacios libres y dotaciones públicas de carácter local al servicio del Sector.
Dichos suelos tendrán la superficie mínima que señala el Anexo del R.P. vigente.
- B) Ceder obligatoria y gratuitamente, libre de toda carga, el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que el PGOU adscribe a cada Sector y cuya superficie queda indicada en la ficha correspondiente.
- C) Ejecutar a su cargo las obras de urbanización correspondientes a los Sistemas Locales de viales, espacios libres y dotaciones públicas, así como las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales Exteriores a la Actuación, y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la Actuación y por la intensidad de uso que ésta genere.
- D) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de toda carga donde localizar el 10 % de AT del Sector.
- E) Haber llevado a cabo la Compensación del Sector antes de iniciar las obras de urbanización del mismo.
- F) Constituir, de acuerdo con la legislación vigente, una Entidad Urbanística colaboradora para la conservación posterior de la Urbanización.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO
25-5-99

ART.10.5.- OTRAS CONDICIONES COMUNES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES

Los Sectores crearán una franja de protección alrededor del Ámbito Territorial del Parque de Guadarrama, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido.

En dichas zonas periféricas se efectuará una Evaluación Ambiental Estratégica, estudiándose la incidencia sobre el medio físico del desarrollo de los Sectores, así como las medidas tendientes a minimizar sus efectos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANEACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
INFORME INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

3 JUN. 1999

Igualmente se deberán cuantificar los requerimientos infraestructurales de los usos autorizados, y muy especialmente los consumos hídricos, dado que el municipio se encuentra dentro del perímetro de protección para usos urbanos en la Unidad Hidrogeológica 05, Madrid – Talavera, delimitado por el Real Decreto 1664/98, de 24 de Julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, donde, entre otras disposiciones se recoge la reserva de los recursos todavía disponibles para usos urbanos, entendiéndose por tales en el R.D. los de abastecimiento de la población y las dotaciones de las industrias conectadas a la red municipal.

Las limitaciones a nuevas captaciones y al uso del agua determinado por este Decreto se deberá tener en cuenta, dadas las repercusiones que puede tener en los nuevos crecimientos, especialmente teniendo en cuenta la tipología de vivienda (unifamiliar con jardín y piscina) con un alto consumo de agua, que mayoritariamente se plantea.

Se garantizará la protección de las afecciones acústicas de las carreteras, para su cumplimiento en todas aquellas áreas colindantes con las mismas, mediante la obligación de instalar pantallas eficaces, cuyo diseño dependerá fundamentalmente de la altura de la edificación y de la distancia de éstas a la fuente de emisión de ruido.

En la Ordenación de los Sectores, las zonas verdes de Sistemas Interiores deberán estar localizadas de forma que den correcto servicio a la población, integradas en la ordenación residencial y no exclusivamente perimetrales a ellas, debiéndose diferenciar, por lo tanto, estos espacios de las bandas de protección de infraestructuras o de los espacios para parques de carácter periurbano.

En la mayor medida posible los Planes Parciales mantendrán el arbolado existente, integrándolo en los suelos de cesión para uso de espacio libre público así como los cauces y barrancos que deberán potenciarse como corredores en el Sistema de Espacios Libres.

Será preciso el previo deslinde de las vías pecuarias que colinden o queden incluidas en los Sectores de nuevo desarrollo para la tramitación adecuada de los mismos.

Los suelos clasificados como UZ y UZI afectados por protección arqueológica se someterán a lo dispuesto en el Art. 7.6 de las NN.UU.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

B.O.C.M. 5/5/89



22 JUN. 1999

INFORMADO

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,



DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 174/99 de G.C.M. 5/5/89)

15-7-99
72-7-99



CAPÍTULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

SECRETARÍA
GENERAL
AYUNTAMIENTO
MAYO
6 de Mayo 1999
El Secretario



CAPÍTULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

página

ORDENANZA 1.- VILLAS DE CASCO ANTIGUO	4
ORDENANZA 2.- MANZANA CERRADA	9
ORDENANZA 3.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.....	15
ORDENANZA 4.- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	19
ORDENANZA 5.- UNIFAMILIAR INTENSIVA	31
ORDENANZA 6.- UNIFAMILIAR EXTENSIVA	39
ORDENANZA 7.- ACTIVIDADES TERCIARIAS.....	47
ORDENANZA 8.- EQUIPAMIENTOS	53
ORDENANZA 9.- INDUSTRIAS Y ALMACENES	58
ORDENANZA 10.- ESPACIOS LIBRES.....	64
ORDENANZA 11.- ZONAS LIBRES DEPORTIVAS	67
ORDENANZA 12.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS	71
ORDENANZA 13.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES	74

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

CAPÍTULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Las Normas Zonales desarrolladas en el presente capítulo tienen rango de Ordenanzas para el suelo urbano consolidado o remitido (APE, APR) así calificado en el PGOU.

En el desarrollo de suelo urbanizable, así como para las Áreas de Planeamiento incorporado (API) o urbanizable incorporado (UZI) tienen carácter de Normas Urbanísticas, sirviendo de referencia en la casi totalidad de sus determinaciones para la redacción de las Ordenanzas de los Planes Parciales a redactar o suelos que se incorporan (API y UZI).

Las Ordenanzas son las siguientes:

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 8 MAYO 1999
El Secretario,

- ORDENANZA 1.- Villas de Casco Antiguo _____ VC
- ORDENANZA 2.- Manzana Cerrada _____ MC
- ORDENANZA 3.- Mantenimiento de la Edificación _____ ME
- ORDENANZA 4.- Residencial Multifamiliar _____ RM
- ORDENANZA 5.- Unifamiliar Intensiva _____ UI
- ORDENANZA 6.- Unifamiliar Extensiva _____ UE
- ORDENANZA 7.- Actividades Terciarias _____ AT
- ORDENANZA 8.- Equipamientos _____ EQ
- ORDENANZA 9.- Industrias y Almacenes _____ IA
- ORDENANZA 10.- Espacios Libres _____ EL
- ORDENANZA 11.- Zonas Libres Deportivas _____ LD
- ORDENANZA 12.- Servicios Urbanos e Infraestructuras _____ INF
- ORDENANZA 13.- Dotaciones y Equipamientos Singulares _____ DS

ORDENANZA 1

VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO

página

ART.1.1. OBJETO	5
ART.1.2. TIPOLOGÍAS	5
ART.1.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	5
A) PARCELA MÍNIMA	5
B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA.....	5
C) ALINEACIONES Y RASANTES	5
ART.1.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	6
A) RETRANQUEOS.....	6
ART.1.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	6
A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....	6
ART.1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	6
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	6
B) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	6
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS	6
ART.1.7. OTRAS CONDICIONES	7
A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS.....	7
B) EDIFICACIONES CATALOGADAS	7
ART.1.8. USOS PERMITIDOS.....	7
A) USO PRINCIPAL	7
B) USO COMPATIBLE.....	8
ART.1.9. CONDICIONES ESTÉTICAS	8

ORDENANZA 1

VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO

ART.1.1.- OBJETO

La presente Ordenanza trata de regular las edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, generalmente de residencia permanente, enclavadas en el núcleo primitivo de Villaciosa y cuya trama urbana en parcelas de extensión media y usualmente arboladas caracteriza al Casco Antiguo de la población.

Dado el grado de consolidación de la zona, la Ordenanza mantiene, con pequeñas matizaciones, las condiciones de la correspondiente del P.G.88 que se revisa.

ART.1.2.- TIPOLOGÍAS

Vivienda unifamiliar con dos plantas s/rasante y cubiertas inclinadas con desván habitable, acompañadas de una edificación auxiliar.

ART.1.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

1.000 m² para nuevas agregaciones y segregaciones o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda de 1.982 de ser menor que tal dimensión.

B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA

El frente y fondo mínimos de parcela será de 30 m o el frente y fondo catastral existente recogido en el Catastro de Hacienda de 1.982.

C) ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las indicadas en los correspondientes planos del Plan General.

6 MAYO 1999

ART.1.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) RETRANQUEOS

Edificación principal: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela, ni a los linderos laterales ni a los testeros

Edificación auxiliar: Deberá quedar adosada a la medianería o a la edificación principal.

ART.1.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

No se fija por las características singulares de la edificación

ART.1.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal: 20 %

Edificación auxiliar: 5 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal: 0,5 m²/m² sobre rasante

0,25 m²/m² bajo rasante

Edificación auxiliar: 0,10 m²/m² sobre rasante

0,10 m²/m² bajo rasante

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal: (H) altura a cornisa = 7 m

(Ht) altura a cumbre = 10 m

N° de plantas s/rasante = B+1+BC

N° de plantas b/rasante = 1 sótano con altura libre máxima de 2,75 m

Edificación auxiliar: (H) altura a cornisa = 3 m
(Ht) altura a cumbrera = 4 m
Nº de plantas s/rasante = 1
Nº de plantas b/rasante = 1 con altura libre máxima de 2,75 m

En ningún caso las edificaciones ya existentes y en especial las catalogadas quedarán fuera de ordenación por rebasar las anteriores condiciones A), B) y C) de volumen que se indican.

ART.1.7.- OTRAS CONDICIONES

A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS

La edificación principal podrá tener uso bifamiliar siempre que la parcela inicial adscrita mantenga su condición de indivisible, no se aumente el volumen existente o a edificar y se conserve el acceso único a dicha parcela inicial. La edificación resultante mantendrá su aspecto exterior homogéneo, aún cuando interiormente su programa pueda llegar a albergar dos alojamientos.

El número de plazas de aparcamiento a emplazar dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 2 por alojamiento previsto.

B) EDIFICACIONES CATALOGADAS

Su regulación y obras permitidas quedan recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

ART.1.8.- USOS PERMITIDOS

A) USO PRINCIPAL

- Residencial; Clase A: vivienda; categoría: unifamiliar y bifamiliar.
Clase B: residencia comunitaria con 1 plaza de aparcamiento / 2 unidades de alojamiento.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1711/99, B.O.C.M. 5/5/09)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y TURISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

- Se admiten usos viveros en la edificación auxiliar con la limitación de 1 vivienda de hasta 100 m² útiles por parcela.
- En edificaciones catalogadas en grado 2 y 3 se admite, además la categoría multifamiliar según condiciones de volumen e indivisibilidad de la parcela que señala el Artículo 1.7.

B) USO COMPATIBLE

- Terciario; clase: oficina; categoría: despachos profesionales anexos a la propia vivienda y del mismo usuario.

ART.1.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30° (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm de saliente.
- La proporción de los huecos será alargada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará de manera preferente la teja cerámica curva.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución de 15/3/99, B.O.C.M. 5/5/99)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ORDENANZA 2

MC MANZANA CERRADA

	página
ART.2.1. OBJETO.....	10
ART.2.2. TIPOLOGÍAS	10
ART.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	10
A) PARCELA MÍNIMA	10
B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA.....	10
ART.2.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	11
ART.2.5. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN.....	11
ART.2.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	11
A) OCUPACIÓN MÁXIMA	11
B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	12
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN.....	12
ART.2.7. OTRAS CONDICIONES	12
A) NUMERO DE PLANTAS.....	12
B) NUMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	13
ART.2.8. USOS PERMITIDOS	13
ART.2.9. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	14

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de _____ 8 MAYO 1999
El Secretario.

ORDENANZA 2

MC MANZANA CERRADA

ART.2.1.- OBJETO

Esta Norma Zonal trata de regular las condiciones de la edificación que conforma el ensanche de Villaviciosa, hoy centro urbano de la población. Las manzanas, que acogen edificios compactos con fachadas mayoritariamente colocadas sobre la alineación oficial de calle y generalmente con patios de parcela, están en la actualidad muy consolidadas, por lo que se intenta no alterar sustancialmente las condiciones con que hasta la fecha se han materializado los aprovechamientos, para no producir reducciones de derechos, que, en cierto modo, se pueden considerar adquiridos.

ART.2.2.- TIPOLOGÍAS

Edificaciones alineadas a fachada de vivienda colectiva, con bajos comerciales en su caso, de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta inclinada y aspecto exterior que trata de ser tradicional en cuanto a materiales, huecos, etc.

ART.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

Para nuevas segregaciones la parcela mínima será de 500 m² o la que aparece recogida en el Catastro de Hacienda de 1.982 en caso de menor superficie, siempre que cumpla las condiciones de frente y fondo que se indican a continuación.

B) FRENTE Y FONDO MÍNIMOS DE PARCELA

Para poder ser edificada la parcela deberá tener respectivamente un frente y fondo mínimo de 4,50 y 7,00 m.

ART.2.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

No se fijan retranqueos de la edificación a alineación oficial de calle en cuya posición debe quedar normalmente la fachada o ser materializada por medio de muros de cerramiento de la parcela (al menos en un 70 % de la longitud total de la fachada).

En cuanto a retranqueos laterales tampoco se fijan, debiendo, no obstante, la nueva edificación, si existiesen medianerías colindantes al descubierto, tratar de ocultarlas a la vista desde la calle, alcanzando una altura que así lo permita, o en su caso, tratándolas en textura y color adecuado con el entorno.

ART.2.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

No se fija fondo edificable, que será propuesto en cada proyecto en función del cumplimiento de los parámetros de volumen que se indican a continuación, y las condiciones específicas del solar por si mismo o en relación con las circunstancias de las edificaciones colindantes.

ART.2.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

	<u>Sobre rasante</u>
<u>Parcelas menores o iguales a 150 m²</u>	<u>100 %</u>
<u>Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m²</u>	<u>Inversamente proporcional a su superficie*</u>
<u>Parcelas mayores de 350 m²</u>	<u>60 %</u>

La ocupación se calculará de forma lineal. Por ejemplo:

Parcela de 200 m ²	Ocupación	90 %
Parcela de 250 m ²	Ocupación	80 %
Parcela de 300 m ²	Ocupación	70 %
Parcela de 350 m ²	Ocupación	60 %

La ocupación bajo rasante será igual a la correspondiente sobre rasante, permitiéndose un solo sótano. El espacio construido en esta planta bajo rasante quedará dentro de la proyección de los planos que cierren la edificación sobre rasante, permitiendo en casos técnicamente justificados que sobresalga de esta proyección algún elemento como rampas de garaje, u otros similares necesarios para la actividad.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD COMPUTABLE SOBRE RASANTE

<u>Parcelas menores o iguales a 150 m²</u>	<u>2,70 m²/m²</u>
<u>Parcelas mayores de 150 m²</u>	<u>1,80 m²/m²</u>

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

La altura máxima (H) a cornisa de la edificación será de 7 m.

La altura máxima (Ht) a cumbre de la edificación, en caso de que la cubierta se proyecte inclinada, será de 10,50 m.

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, éstos serán hidráulicos o eléctricos con maquinaria situada en planta baja o bajo rasante, a fin de impedir la construcción de volúmenes con saliente excesivo sobre las cubiertas del edificio.

Nº de plantas máximas permitidas: Sobre rasante: B + 1 + BC
Bajo rasante: 1 sótano

Queda expresamente prohibida la apertura de huecos de iluminación y ventilación en los sótanos.

ART.2.7.- OTRAS CONDICIONES

A) Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE

El nº de plantas permitido, así como las alturas a cornisa y a cumbre indicadas en el apartado anterior podrá ser respectivamente de B+2+BC,

10,00 m y 13,50 m, en la totalidad o parte de la edificación con las condiciones siguientes:

- Que la parcela esté situada en la zona comprendida entre la Avenida Príncipe de Asturias y las calles Las Eras y Lacedón.
- Que sirva para tapar medianerías al descubierto de edificaciones colindantes.
- Que del estudio del tramo de calle se desprenda la conveniencia de homogeneizar las alturas con edificaciones ya existentes cuyas plantas sean superiores a dos.
- Que la propuesta sea informada favorablemente como Estudio de Viabilidad, previo a la presentación del Proyecto de Edificación, por el Ayuntamiento.

B) Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El nº de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza cada 100 m² construidos con uso residencial + 1 plaza cada 50 m² construidos con otro uso, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie menor o igual a 150 m² o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el nº de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 40 m² (S/ Artículo 4.9/2 del Capítulo 4 de las presentes Normas Urbanísticas).

ART.2.8.- USOS PERMITIDOS

- Residencial en todas sus clases y categorías.

- Terciario

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio _____	1 ^a y 2 ^a
Oficinas _____	1 ^a , 2 ^a y 3 ^a
Hotelero _____	1 ^a

3 JUN. 1999

Reunión _____ 1ª a 5ª

Espectáculos _____ 1ª

- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

- Industrial.

Clase _____ Categoría

Industria y talleres ____ 1ª y 2ª

Almacenes _____ 1ª

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, ~~15-3-99~~

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(P.O. 15/89) B.O.C.M. 5/5/89

ART.2.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30° (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.
- Se admiten las buhardillas con las condiciones expresadas en el Artículo 5.3/C del Capítulo 5 sobre Normas Generales de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas. (Ancho máximo = 0,90 m).
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará la teja cerámica curva.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
URBANISMO

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 5 JUNIO 1999
El Secretario,

ORDENANZA 3 **ME MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

	página
ART.3.1. OBJETO	16
ART.3.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	16
ART.3.3. OBRAS ADMISIBLES	16
3.3.1. GRADO 1º	16
3.3.2. GRADO 2º	17
ART.3.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	17
ART.3.5. CONDICIONES DE VOLUMEN	18
A) ALINEACIONES Y RASANTES	18
B) FONDO EDIFICABLE	18
C) OCUPACIÓN DE PARCELA	18
D) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS	18
E) EDIFICABILIDAD	18
ART.3.6. OTRAS CONDICIONES	18
ART.3.7. USOS PERMITIDOS	18

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE TECH.
Madríd.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMA (ORDENANZA) DE MADRID
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 13/6/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

ORDENANZA 3

ME MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

ART.3.1.- OBJETO

El objeto de esta Ordenanza es el de regular aquellas zonas del territorio que el P.G.88 que se revisa asumió, aún señalando la inadecuación de su desarrollo consolidado, basado en anteriores planeamientos, con la imagen urbana tradicional de Villaviciosa.

La presente Revisión recoge asimismo aquellas construcciones que responden a la tipología de bloques de edificación abierta hasta 4 y 5 plantas con uso prioritariamente residencial.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 22-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1944/99-D.O.C.M. 5/5/89)

ART.3.2.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

Grado 1º. Corresponde a aquellas áreas en que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico para las que se propone el mantenimiento y conservación de la edificación existente (ME.1).

Grado 2º. Áreas en las que aún subsisten parcelas susceptibles de ser ocupadas en todo o en parte por la edificación, así como edificaciones ruinosas o en mal estado de conservación que razonablemente pueden ser sustituidas (ME.2).

El código que se señala en planos, a continuación del correspondiente a la Ordenanza, corresponde a la Norma Zonal con que se propone sea regulada la nueva edificación.

ART.3.3.- OBRAS ADMISIBLES

3.3.1. GRADO 1º

- A) - Restauración
- Conservación
- Consolidación

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTE
Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

- Acondicionamiento
- Restauración parcial y total
- Reestructuración parcial y total
- Exteriores

- B) De nueva planta para construcciones enteramente subterráneas con uso de aparcamiento, infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación.
- C) De ampliación en edificios exclusivos destinados a centros básicos de comercio o de equipamientos públicos o privados, con las siguientes condiciones:
- Que la ampliación no suponga más del 20 % de la edificabilidad del edificio existente.
 - Que la ampliación quede vinculada al cumplimiento de las Normas de obligado cumplimiento relativas a instalaciones, Accesos, Protección Contra Incendios, etc., para el edificio ampliado.
- D) De sustitución, con mantenimiento del volumen edificado, previa aprobación de un Estudio de Viabilidad de la nueva edificación por el Ayuntamiento.

3.3.2. GRADO 2º

Las señaladas para el Grado 1º con letra A) y en todo caso las de nueva planta (previa demolición de la edificación existente si la hubiere) con las condiciones de la Norma Zonal que indique el código señalado a continuación de la Ordenanza (ME.2).

ART.3.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efectos de segregaciones)

Parcela mínima: 600 m²

Frente y fondos mínimos de parcela: No se fijan.

ART.3.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN



A) ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las recogidas en los planos correspondientes del Plan General

B) FONDO EDIFICABLE

El existente en Grado 1º y el correspondiente a la Ordenanza a aplicar tras la sustitución de la edificación o para parcelas no edificadas en Grado 2º.

C) OCUPACIÓN DE PARCELA

En Grado 1º la existente, excepto para las obras de nueva edificación señaladas anteriormente como admisibles de ampliación, en que se podrá superar en un 20 % la existente.

En Grado 2º la correspondiente a la Ordenanza de sustitución.

D) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS

En Grado 1º las existentes.

En Grado 2º las correspondientes a la Ordenanza de sustitución.

E) EDIFICABILIDAD

En Grado 1º la existente, excepto para aquellas obras admisibles de ampliación señaladas anteriormente, en que aquella se podrá superar en un 20 %.

En Grado 2º la correspondiente a la Ordenanza de sustitución.

ART.3.6.- OTRAS CONDICIONES

Las obras de sustitución que se indican en el artículo 3.3/D para el Grado 1º requerirán, como trámite previo a la solicitud de licencia, la presentación de un “Estudio de Viabilidad” con el contenido que se señala en las presentes Normas Urbanísticas. Dicho Estudio atenderá a condiciones similares, estéticas y de composición que las que se señalan en los Artículos 2.7 y 2.9 de la precedente Ordenanza 2 (MC). El informe técnico de este estudio se considera vinculante para la redacción del proyecto y la ejecución de las obras.

ART.3.7.- USOS PERMITIDOS

Los mismos que para la Ordenanza nº 2.

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

	página
ART.4.1. OBJETO.....	20
ART.4.2. TIPOLOGÍAS.....	20
ART.4.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	20
ART.4.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	20
ART.4.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	21
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	21
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	21
ART.4.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	21
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	21
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	21
ART.4.7. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	22
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	22
B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	22
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.....	23
ART.4.8. OTRAS CONDICIONES.....	23
A) NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	23
B) NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	23
ART.4.9. OBSERVACIONES.....	24
A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.....	24
B) CONVENIOS SUSCRITOS.....	24
ART.4.10. USOS PERMITIDOS.....	25
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.....	26

ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ART.4.1.- OBJETO

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el de vivienda colectiva con accesos comunes.

ART.4.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usualmente denominadas "Bloques Abiertos".

ART.4.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A fin de adecuar la intensidad del uso y su volumetría según la localización territorial, se establecen los siguientes grados:

GRADO 1º.- RM.1 con tres plantas de altura (B+2)

GRADO 2º.- RM.2 con tres plantas de altura (B+2), estando la 3ª retranqueada en todas sus fachadas 3 m respecto a las correspondientes de la planta inferior.

GRADO 3º.- RM.3 con dos plantas de altura (B+1)

ART.4.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza 4 se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima.- 1.500 m²

Forma de la parcela.- Su frente mínimo a calle será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro.

ART.4.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública.- 5 m.
- A linderos laterales.- $\frac{1}{2}$ de la altura a cornisa permitida.
Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.
- Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.
- A testero.- Altura a cornisa permitida.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

ART.4.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificables (dimensión transversal de los bloques de edificación, medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

ART.4.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	50%	60%
2	50%	60%
3	50%	60%

Las edificaciones auxiliares o complementarias (vestuarios, pabellón de vigilancia, etc.) tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m² en cada una de las posiciones.

B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	INDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	1	0,6
2	0,8	0,6
3	0,6	0,6

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima correspondiente a los siguientes índices, con un límite de 100 m² edificados en cada una de las posiciones:

S/rasante.- 0,05 m²/m²

B/rasante.- 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht) ¹	Nº DE PLANTAS		
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	BAJO CUBIERTA
1	9,50	14	B+2	2	SI ¹
2	6,50	11	B+1+Atico	2	NO
3	6,50	11	B+1	2	SI ¹

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la máxima altura a cumbre (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m.¹

ART.4.8.- OTRAS CONDICIONES

A) Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas a obtener por la aplicación de índice de edificabilidad, señalado sobre rasante, a la superficie de parcela neta quedará condicionado por los siguientes tamaños:

Tamaño medio de vivienda.- 100 m² construidos²

Tamaño mínimo de vivienda.- 75 m². construidos²

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de 2 plazas/vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75% deberá situarse bajo rasante en aparcamiento subterráneo construido al efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

¹ En caso de proyectarse con cubierta inclinada.

² Incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basuras, instalaciones, etc.).

ART.4.9.- OBSERVACIONES

A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

La presente Ordenanza, es de aplicación, con las determinaciones complementarias, que se indican a continuación, a los ámbitos o manzanas de las Áreas de Planeamiento Incorporado siguientes:

API	ÁMBITO	ORDENANZA 4
	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias. (El Vaillo)	Grado 1
4.- Camino del Bispo	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias	Grado 1
7.- La Fuentecilla	Parcela 11, Parcela 13 y 14	Grado 2
7.- La Fuentecilla	Parcela municipal (VPP)	Grado 3
	Parcela SC ₁	Grado 3

B) CONVENIOS SUSCRITOS

En lo referente a las parcelas 11, 13 y 14 del API 7, las determinaciones complementarias se corresponden al contenido de Convenios Urbanísticos suscritos y que se adjuntan como Anexo a la presente Documentación.

Asimismo en el caso de El Vaillo, API.4: Camino del Bispo y Parcela SC₁, corresponden a Modificaciones del P.G.88 aprobados definitivamente en fecha reciente por la CM.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 2009
El Secretario,

ART.4.10.- USOS PERMITIDOS

- Residencial
Clase _____ Categoría _____
Vivienda _____ Multifamiliar
Residencia
comunitaria _____ 1ª
- Terciario
Clase _____ Categoría _____
Comercio _____ 1ª y 2ª
Oficinas _____ 1ª, 2ª y 3ª
Hotelero _____ 1ª
Reunión _____ 1ª, 3ª y 5ª
- Equipamiento
Educación _____ 1ª y 7ª
- Infraestructuras
Garajes _____ 1ª y 2ª
- Espacios libres y deportivos
Clase _____ Categoría _____
Zonas verdes _____ 1ª a 5ª
Libre deportivo _____ 1ª

ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

PARCELA SC₁

ORDENANZA 4.

GRADO 3. **RM.3**

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones.- 2.350 m²

CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Longitud máxima de fachadas.- 30 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos.- Fachada 3 m.

Laterales 3 m.

Testero 3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE.- 40%

APARCAMIENTOS BAJO RASANTE (MÍNIMOS).- 2 plazas/viv. o 1 plaza doble/viv

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.- 28

OTRAS.- Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

API 4. CAMINO DEL BISPO

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias

ORDENANZA 4.

GRADO 1º. **RM.1**

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones. La manzana A, B, y C correspondiente.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos.- Fachada Avda. Príncipe de Asturias.- 5,25 m.
Fachada a otras calles.- 3 m.

ALTURA A CUMBRERA (Ht).- 14,00 m.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD.- 1,20 m²/m² s/parcela inicial del PPO Sector IV (15.060 m²c)

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.- M.A. = 56, M.B. = 44, M.C. = 50;
Total = 150 viviendas

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE.- 1 plaza/viv.

OTRAS.- Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.
En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999

ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

El Secretario,

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

EL VAILLO

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias de promoción particular (viv. libre).

ORDENANZA 4.

GRADO 1. **RM.1**

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima.- La procedente del proyecto de parcelación aprobado reducida en su superficie por las zonas verdes públicas creadas por la Modificación Puntual del PG.88 aprobada por la CM.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos de fachadas a zonas verdes públicas.- 3 m.

Retranqueos de fachadas a zonas otras calles.- 3 m.

Retranqueos de fachadas a otras parcelas.- H/2

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 MAY 1999
El Secretario,

EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

MANZANA	PARCELA Nº	M ² .C.	VIVIENDAS		
			ACTUALES	NUEVAS	TOTALES
1	61	907,80	4	5	9
	81	907,83	4	5	9
	82	907,86	4	5	9
3	67	953,96	4	5	9
	68	923,97	4	5	9
	69	924,03	4	5	9
	70	924,00	4	5	9
	71	924,00	4	5	9
4	72	995,18	4	6	10
	73	995,08	4	6	10
	74	994,68	4	6	10
	75	995,07	4	6	10
5	76	1.051,58	4	7	11
	77	1.051,57	4	7	11
	78	1.051,57	4	7	11
	79	1.051,73	4	7	11
	80	1.051,73	4	7	11
TOTAL	17	16.581,64	68	99	167

(Tamaño medio = $16.581,64/167 = 99,29 \text{ m}^2\text{/viv}$)

TAMAÑO MÍNIMO DE VIVIENDA.- 75 m²

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE.- 1 plaza/viv.

OTRAS.- Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de _____ de _____ de 1993.
El Secretario,

ORDENANZA 4 **RM.2 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

API 7. LA FUENTECILLA

Parcelas 11, 13 y 14. Convenios suscritos

GRADO 2. **RM.2**

	MANZANA		
	11	13	14
NÚMERO DE VIVIENDAS	44	80	57
EDIFICABILIDAD (m ² c)	3.812	7.924	5.662

DOTACIÓN APARCAMIENTO

1,5 plazas / vivienda

OTRAS CONDICIONES

Regirán las contenidas en los Convenios Suscritos, ratificados por Pleno y que figuran como Anexos a la Documentación del PGOU revisado.

ORDENANZA 5

UI UNIFAMILIAR INTENSIVA

	página
ART.5.1. OBJETO	32
ART.5.2. TIPOLOGÍAS	32
ART.5.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	32
ART.5.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	32
A) PARCELA MÍNIMA	32
B) FRENTE MÍNIMOS A CALLE	33
C) FORMA DE LA PARCELA	33
ART.5.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	33
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	33
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	34
ART.5.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	34
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	34
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	35
ART.5.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	35
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	35
B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	35
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	36
ART.5.8. OTRAS CONDICIONES	36
A) CONJUNTOS	36
B) PLAZAS DE APARCAMIENTO	37
ART.5.9. OBSERVACIONES	37
A) PPD DEL PG.88	37
B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES	37
ART.5.10. USOS PERMITIDOS	38

ORDENANZA 5

UI UNIFAMILIAR INTENSIVA

ART.5.1.- OBJETO

Esta Norma Zonal trata de regular las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de tamaño medio (hasta 500 m²) en desarrollos del nuevo suelo urbanizable o incorporado y parcelas con este uso, pero de tamaño inferior (de 100 a 300 m²) procedentes en la mayor parte de los casos de los Polígonos de Planeamiento Diferenciado ya incluido en el P.G.88 que se revisa, así como del SUP de dicho P.G.

ART.5.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usuales viviendas unifamiliares en dúplex con bajo cubierta o desván incorporado aisladas, pareadas o en hilera, así como los conjuntos de este tipo de edificaciones que privatizando una superficie de suelo menor que la mínima que les corresponda, disponen de una superficie proindivisa común formada por el resto no privatizado de dichas parcelas mínimas.

ART.5.3.- CLASIFICACIÓN DE GRADOS

Grado 1º.- PPD del P.G.88 y las señaladas con Ordenanza [(ME.2) (UI.1)]

Grado 2º.- SUP del P.G.88 (API).

Grado 3º.- Nuevos desarrollos del P.G.88 Revisado.

ART.5.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

Grado 1º.- 100 m²

Grado 2º.- 300 m²

Grado 3º.- 500 m²



B) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	TIPOLOGÍA			
	FILAS O HILERAS		PAREADAS	AISLADAS
	Parcelas de comienzo de hilera	Parcelas intermedias		
Grado 1°	6	6	-	-
Grado 2°	12	7	13	-
Grado 3°	-	-	15	18

C) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

ART.5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS

5.5.1. EN GRADOS 2° Y 3°

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal a calle: 5 m.
- A linderos laterales con otras parcelas: Altura a cornisa / 2 con un mínimo de 3 m.
- A testero: Altura a cornisa.

6 MAYO 1999

La separación a lindero lateral será nula en las tipologías pareadas y en hilera, debiéndose asegurar esta condición en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las parcelas de que se trate o bien mediante aceptación del adosamiento por parte de los propietarios colindantes en forma de compromiso notarial. Dicho adosamiento será total de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto en el correspondiente a la fachada principal a calle en que es admisible la construcción de garajes ocupando una longitud máxima de la misma de 3,50 m.

5.5.2. EN GRADO 1º

Si el proyecto procede de un P.P.D. del P.G.88 conservará las condiciones allí establecidas.

Si la parcela se rige por la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)] no se fijan retranqueos ni a fachadas, ni laterales, exigiéndose tan sólo un retranqueo a testero no inferior a H/2.

ART.5.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

- La longitud máxima continua de las edificaciones en hilera será de 40 m.
- No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías*, siempre que se respeten los retranqueos señalados.

* Excepto en las procedentes de la aplicación de la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)].

El Secretario,

- El diseño de cubiertas inclinadas no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación en cualquiera de las tipologías de que se trate.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados en el apartado 5.5.B) anterior.

ART.5.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal.

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	75 % *	75 %
2	45 % *	45 %
3	40 %	40 %

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5 % de la superficie neta de parcela

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,50 *	0,75
2	0,70 *	0,45
3	0,60	0,40

Las edificaciones auxiliares tendrán las siguientes edificabilidades:

s/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

b/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

* Excepto parcelas procedentes del P.P.D. del P.G.88 y Sectores SUP del P.G.88. que se incorporan como API.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS.

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	N° DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima (Ht) a cumbrera, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.5.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS CON ESPACIOS LIBRES PROINDIVISOS COMUNES
(GRADOS 2 Y 3)

El nº de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 300 ó 500 m² de suelo) determinándose los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías a crear mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será de 3.000 m²*

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate en lo que respecta a aprovechamientos, nº de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, nº de plazas de aparcamiento, etc., señalándose como condición especial que la mínima parcela a privatizar será de 250 m², pudiéndose disponer de la superficie restante (hasta 300 m² ó 500 m²) para formar el espacio común proindiviso.

* 6.000 m² en UZ.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El nº mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	2
2	2
3	3

ART.5.9.- OBSERVACIONES

A) PPD DEL P.G.88

Las tipologías correspondientes a los PPD del P.G.88 que se revisa (grado 1) conservarán las condiciones iniciales a que dio lugar su edificación*. Asimismo las tipologías a que se refiere el grado 2, que pertenezcan a PPO aprobado y que se recogen como APIS, conservarán las condiciones del planeamiento parcial como figura de desarrollo de los ámbitos correspondientes.

B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes construidas en filas o hileras correspondiendo a un proyecto unitario y que pudiesen ser objeto de reforma, rehabilitación, ampliación o incluso sustitución, en su caso, mantendrán el aspecto exterior del conjunto a que pertenecen.

En particular las correspondientes al P.P.D.1 del Sector R.2 del P.G.88:

- Parcela mínima = 100 m².
- Edificabilidad = 2 plantas y 7 m a cornisa.
- M² edificables / parcela = 140 m².
- Fondo máximo edificable = 15 m.
- Retranqueos = No se fijan.
- Ocupación máxima = 60 %.
- Viviendas por parcela = 1.

ART.5.10.- USOS PERMITIDOS

6 MAYO 1999



- Residencial
Clase _____ Categoría _____
Vivienda _____ 1ª
- Terciario
Clase _____ Categoría _____
Oficinas _____ 1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)
- Espacios libres y deportivos
Clase _____ Categoría _____
Zonas verdes _____ 1ª a 5ª
Libre deportivo _____ 1ª

ORDENANZA 6

UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA

página

ART.6.1.	OBJETO	40
ART.6.2.	TIPOLOGÍAS	40
ART.6.3.	CLASIFICACIÓN EN GRADOS	40
ART.6.4.	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	41
	A) FRENTE MÍNIMO A CALLE	41
	B) FORMA DE LA PARCELA	41
ART.6.5.	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS	41
	A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	41
	B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	42
ART.6.6.	CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	42
	A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	42
	B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	42
ART.6.7.	CONDICIONES DE VOLUMEN.....	42
	A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	42
	B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	43
	C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS	43
ART.6.8.	OTRAS CONDICIONES.....	44
	A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES).....	44
	B) PLAZAS DE APARCAMIENTOS	44
ART.6.9.	OBSERVACIONES	45
	A) VALLADO DE SOLARES.....	45
	B) ZONAS VERDES COMUNES.....	45
	C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS.....	45
	D) CONDICIONES PRESENTACIÓN PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS	45
	E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN. DISOLUCIÓN	46
ART.6.10.	USOS PERMITIDOS	46

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

ORDENANZA 6

UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA

ART.6.1.- OBJETO

Con esta Ordenanza se trata de regular la edificación de parcelas unifamiliares de tamaño hasta 1.500 m², usualmente para la construcción de chalets aislados, o pareados en el grado menor que se indica. Esta tipología, muy tradicional en el municipio, es similar, en su mayor tamaño de parcela, a urbanizaciones iniciadas en los años 60 / 70, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente Ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el P.P.O. inicial por el que fueran creadas.

ART.6.2.- TIPOLOGÍAS

- Edificaciones unifamiliares usualmente aisladas, rodeadas de espacios libres privados destinados a jardines con instalaciones deportivas descubiertas, de recreo y ocio (piscinas, etc.).
- Conjuntos de edificaciones, emplazadas en una parcela común con superficie obtenida por agregación de las correspondientes adscritas a cada unidad.

ART.6.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	PARCELA MÍNIMA	TIPOLOGÍA
1	700 m ²	Aislada o pareada
2	1.000 m ²	Aislada
3	1.500 m ²	Aislada

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID
Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89



COMUNIDAD DE MADRID,
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobada PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
 El secretario,

ART.6.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	FRENTE MÍNIMO A CALLE
1	17,50 m
2	20,00 m
3	25,00 m

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 5-7-99
 Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 19/1/99, B.O.C.M. 5/5/99)

B) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas tendrán una forma geométrica que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.



ART.6.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

GRADO	A CALLES U OTRAS ZONAS PÚBLICAS	A LATERALES Y TESTERO
1	5,00	Altura a cornisa / 2
2	5,00	
3	5,00	

En el Grado 1º la separación a lindero lateral será nula en tipología pareada. Esta condición deberá quedar asegurada en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las dos parcelas de que se trate, o mediante aceptación del adosamiento por parte de ambos propietarios colindantes en forma de compromiso notarial.

COMUNICADO DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
22 JUN. 1999
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE 41

Aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999

El Secretario,

Dicho adosamiento será total, de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

Si la aplicación de los retranqueos señalados impidiese alcanzar la edificabilidad permitida, aquellos podrán ser hasta un 20 % menores previa propuesta razonadamente justificada.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los mismos retranqueos señalados para la edificación principal, excepto en lo que se refiere al adosamiento lateral, que será permitido con las condiciones de acuerdo con el colindante en la forma señalada en el apartado anterior.

ART.6.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos mínimos señalados.

Si las cubiertas son inclinadas su forma será libre, siendo de aplicación el Artículo 53 del Capítulo 5 excepto en lo referente a la aparición de hastiales.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella, siempre que conserve los retranqueos fijados en el apartado 6.5.b) anterior, con la excepción respecto a adosamientos laterales que allí se indica.

ART.6.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	33,75 %	33,75 %
2	30,00 %	30,00 %
3	26,25 %	26,25 %

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 22 JUN 1999
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

(P.D. Resolución de 2003/1999, P.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

El Secretario

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de parcela.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	INDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	0,45	0,3375
2	0,40	0,30
3	0,35	0,262

Las edificaciones auxiliares tendrán las edificabilidades correspondientes a los siguientes índices:

S/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

B/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

En las Urbanizaciones de vivienda unifamiliar extensiva ya existentes y consolidadas se fijan los siguientes máximos de edificabilidad:

- Para parcelas inferiores a 1.500 m²: 400 m²c SR
- Para parcelas entre 1.500 y 2.500 m²: 500 m²c SR
- Para parcelas superiores a 2.500 m²: 600 m²c SR

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 22-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)

En la Urbanización El Bosque se mantendrá como altura máxima a cumbre 9 m.

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la

22 JUN. 1999

43

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO RESPONSABLE

altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.6.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES)

El número de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 ó 2.000 m² de suelo) incrementado en un 20% sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.

Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada unidad de vivienda (que nunca serán inferiores a 250 m²), zonas libres comunes y tipologías a crear, se determinarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle previa delimitación de la Unidad de Ejecución que corresponda.

La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será la correspondiente a 12 unidades de vivienda del grado que corresponda (es decir 8.400 m², 12.000 m², 18.000 m² ó 24.000 m² respectivamente).

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate, en lo que respecta a aprovechamientos, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etc., excepción hecha del número de alojamientos posibles que podrá ser incrementado, como queda indicado, en un 20% sobre el número correspondiente al de una parcelación convencional.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	3
2	3
3	3

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 22-3-99

Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

Resolución 42/1999, D.O.C.M. 5/5/99

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

ART.6.9.- OBSERVACIONES

A) VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS AÚN NO EDIFICADAS

Las parcelas no edificadas de las Urbanizaciones existentes a que es de aplicación la presente Norma Zonal deberán ser cerradas en caso de inexistencia de Normativa adecuada en los Planes Parciales iniciales de acuerdo a lo indicado en el Capítulo 5 (Artículo 5.14).

B) ZONAS VERDES COMUNES

En las zonas verdes correspondientes a las Urbanizaciones consolidadas y tradicionales, en que es de aplicación esta Norma Zonal (El Bosque, Campodón, El Castillo, Cerro de las Nieves,...), se permite el uso de Infraestructuras Básicas (pozos de captación de agua, etc. y similares). Asimismo, en los espacios libres proindivisos de los conjuntos que denominamos "Fincas Rurales".

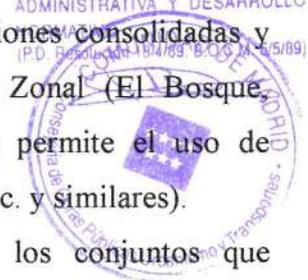
C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS (CAMPODÓN / EL BOSQUE...)

La parcela mínima edificable se corresponderá con la definida en la cédula urbanística de cada parcela. Asimismo se conservan los parámetros generales relativos a aprovechamientos de las parcelas, según su planeamiento inicial (edificabilidad, altura, etc.) con excepción de las condiciones de ocupación de la presente Ordenanza.

D) CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS

En los proyectos de edificación deberá incluirse un plano de estado actual de la parcela de que se trate, que incluya el arbolado existente y su porte, diámetro del tronco, etc. a efectos de conservación o posible sustitución de ejemplares importantes, siendo en este caso de aplicación el Art. 6.5.1. de las Normas Generales de Urbanización.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE REGIÓN
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(P.D. Resolución 1974/89 B.O.G.M. 5/5/89)



22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

45

EL TÉCNICO
ENCARGADO

E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN. DISOLUCIÓN.

La disolución de las Juntas de Compensación de las grandes y antiguas urbanizaciones (El Bosque, ...) quedará sujeta a la previa presentación ante el Ayuntamiento de la Documentación gráfica y escrita justificativa de la concordancia entre la situación actual y las cesiones de espacios libres efectuada en su día. Dicha Documentación, que, a los efectos de la mayor claridad, será aportada con la misma base cartográfica E: 1/2.000 del Plan General revisado, deberá incluir las parcelas privadas y su régimen de uso, de acuerdo con las cédulas urbanísticas expedidas hasta la fecha por la Sociedad Promotora.

ART.6.10.- USOS PERMITIDOS

- Residencial
Clase _____ Categoría _____
Vivienda _____ 1ª
Residencia Comunitaria _____ 1ª (sólo en la antigua UA.11)
- Terciario
Clase _____ Categoría _____
Oficinas _____ 1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)
- Espacios libres y deportivos
Clase _____ Categoría _____
Zonas verdes _____ 1ª a 5ª
Libre deportivo _____ 1ª

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
15-7-99
Madrid, 22-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 11406/89 B.O.C.M. 5/5/89)



AYUNTAMIENTO DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
15 DE JUNIO DE 1999
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
PLAZA DE AYUNTAMIENTO, 1

22 JUN. 1999

DOCUMENTACIÓN

ORDENANZA 7

AT ACTIVIDADES TERCARIAS

	página
ART.7.1. OBJETO.....	48
ART.7.2. TIPOLOGÍAS.....	48
ART.7.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	48
A) PARCELA MÍNIMA	48
B) FORMA.....	48
ART.7.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	49
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	49
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	49
ART.7.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	49
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	49
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	49
ART.7.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	50
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	50
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	50
C) ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS	50
ART.7.7. OTRAS CONDICIONES.....	51
A) NÚMERO DE PLANTAS.....	51
B) PLAZAS DE APARCAMIENTOS	51
ART.7.8. USOS PERMITIDOS	51

6 MAYO 1999

ORDENANZA 7

AT ACTIVIDADES TERCARIAS

ART.7.1.- OBJETO

Se trata de regular aquellas instalaciones o edificaciones cuyo uso no es el residencial ni el industrial tradicional, sino aquellas otras actividades complementarias de la ciudad, usualmente de titularidad privada y que no pueden considerarse dotaciones o equipamientos de marcado carácter social o comunitario normalmente públicos.

Dichas actividades (comercio, oficinas, hoteleras, de ocio, etc.) se consideran compatibles con otros usos de industria limpia, o dotacionales privados dentro de una amplia gama que no desvirtúe, sino que complemente el uso principal.

ART.7.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología será abierta y rodeada de espacios libres ajardinados.

ART.7.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efecto de segregaciones)

A) PARCELA MÍNIMA. - 600 m²

B) FORMA DE LA PARCELA.

Su frente mínimo a calle será de 20 m. debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

ART.7.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública.- 5 m.
- A linderos laterales.- $\frac{1}{2}$ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

- Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.
- A testero.- Altura a cornisa permitida.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes.

ART.7.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

La longitud máxima de las fachadas de la edificación principal será de 50 m. aunque disponga de cambios de plano de alineación en las mismas.

El fondo máximo edificable (dimensión transversal de los bloques de edificación medida perpendicularmente a sus fachadas de mayor longitud o principales) será de 25 m.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
de _____
El Secretario.

ART.7.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Sobre rasante.- 80%

Bajo rasante.- 80%

Las edificaciones auxiliares o complementarias necesarias para las instalaciones tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m². en cada una de las posiciones.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Sobre rasante.- 0,80 m²/m²

Bajo rasante.- 0,80 m²/m²

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima, con un límite de 100 m² edificados sobre o bajo rasante, correspondiente a los siguientes índices.

Sobre rasante.- 0,05 m²/m²

Bajo rasante.- 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁX. DE PLANTAS

EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Altura a cornisa.- 7 m.

Altura a cumbrera (en caso de existir cubierta inclinada).- 11,50 m.

Nº máx. de plantas s/rasante.- B+1 (+BC en caso de existir cubierta inclinada)

Nº máx. de plantas b/rasante.- 2

Las edificaciones auxiliares tendrán 1 planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre en las dos posiciones no sobrepasará los 2,50 m., siendo la altura máxima a cumbrera (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m. (en caso de proyectarse con cubierta inclinada).

ART.7.7.- OTRAS CONDICIONES

A) Nº DE PLANTAS

El número de plantas permitido de la edificación principal, así como sus alturas a cornisa y a cumbre indicados en el apartado anterior, podrá alcanzar las dimensiones que se indican a continuación, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficinas, hotelero y similares).

- Nº de plantas.- B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada)
- Altura a cornisa.- 10 m.
- Altura a cumbre.- 14,50 m.

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

La dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de la parcela y en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza cada 50 m² construidos excepto para el uso de comercio en categoría 3^a y 4^a en que existirán 10 plazas / 100 m² construidos.

ART.7.8.- USOS PERMITIDOS

- Residencial

Clase _____ Categoría

Vivienda _____ 1^a (una sola vivienda por
instalación para conserje)

- Terciario

Clase _____ Categoría

Comercio _____ 1^a a 4^a

Oficinas _____ 1^a a 3^a

Hotelero _____ 1^a y 2^a

Reunión _____ 1^a a 5^a

Espectáculos _____ 1^a

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

- Equipamientos

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Educación _____	1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª y 7ª
Cultural _____	1ª y 2ª
Asistencial _____	2ª
Sanitario _____	1ª y 3ª
Institucional _____	1ª y 2ª
Religioso _____	1ª
Deportivo _____	1ª y 2ª
Otros servicios públicos _____	1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª

- Industrial

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Industria _____	1ª y 2ª
Almacenes _____	1ª
Producciones audiovisuales _____	1ª

- Infraestructuras

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Garajes _____	1ª y 2ª

- Espacios libres y deportivos

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Zonas verdes _____	1ª a 5ª
Libre deportivo _____	1ª y 2ª

ORDENANZA 8

EQ EQUIPAMIENTOS

	página
ART.8.1. OBJETO	54
ART.8.2. TIPOLOGÍAS	54
ART.8.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	54
A) PARCELA MÍNIMA	54
ART.8.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS	55
ART.8.5. CONDICIONES DE VOLUMEN	55
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	55
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	55
C) ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN	56
ART.8.6. OTRAS CONDICIONES	56
ART.8.7. USOS PERMITIDOS	57

ORDENANZA 8

EQ EQUIPAMIENTOS

ART.8.1.- OBJETO

Esta ordenanza regula aquellas edificaciones con destino a ser utilizadas por la comunidad para proveerse de los necesarios servicios sociales, culturales, asistenciales, religiosos y similares.

De titularidad pública o privada, aunque usualmente adscritos al sector público, complementan los usos de residencia y de trabajo propiamente dichos del conjunto de la población.

ART.8.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología responderá a las correspondientes al entorno del área en que el equipamiento quede ubicado, siendo en todo caso tipología abierta en el nuevo suelo urbanizable previsto y en el suelo urbanizable incorporado y en las Áreas de Planeamiento Incorporado.

ART.8.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

- En el Área de Interés Ambiental correspondiente a la trama del Casco Antiguo y su Ensanche.- 300 m².
- En el resto del suelo urbano consolidado.- 2.000 m²
- En las áreas de planeamiento incorporado y en el suelo urbanizable y urbanizable incorporado la parcela mínima será aquella que pueda acoger el equipamiento de que se trate con la dimensión que para el mismo establezca la reglamentación oficial vigente (por ejemplo: Escuela infantil de 3 unidades = 1.350 m². suelo, etc.)

ART.8.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

RETRANQUEOS

- En el suelo urbano consolidado los retranqueos serán iguales a los que señale la Ordenanza de aplicación para el entorno de la zona en que el equipamiento quede ubicado.
- En las áreas de planeamiento incorporado y en el suelo urbanizable y urbanizable incorporado serán las que señale el PPO que se incorpora o el que desarrolle el suelo urbanizable correspondiente.

ART.8.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

- En el suelo urbano consolidado, la ocupación máxima será igual a la que señale la ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento queda ubicado.
- En las áreas de planeamiento incorporado (API) y en el suelo urbanizable incorporado (UZI), la ocupación será la señalada en los PPO que se incorporan.
- En el suelo urbanizable (UZ) será la que determinen los PPO de desarrollo.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

- En el suelo urbano consolidado será igual al que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado, pudiéndose superar hasta un 50 % más si así lo demanda funcionalmente la dotación de que se trate.
- En las áreas de planeamiento incorporado (API) y en el suelo urbanizable incorporado (UZI), la edificabilidad será la señalada en los PPO que se incorporan.
- En el suelo urbanizable (UZ) la edificabilidad será la que determinen los PPO de desarrollo.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁX. DE PLANTAS

En el Suelo Urbano Consolidado, el número máximo de plantas y alturas máximas a cornisa y a cubierta serán las que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado.

En las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en el suelo urbanizable y en el incorporado, la altura máxima (H) a cornisa será de 7 m, la altura máxima a cubierta (Ht) será de 10,50 m y el número máximo de plantas será de 2 (B+1).

Como condición particular del uso deportivo se permite en los deportes de sala una altura libre de ésta de 7 m aunque se superen las alturas H y HT citadas.

ART.8.6.- OTRAS CONDICIONES

- El número mínimo de aparcamientos a proveer dentro de la parcela adscrita será el de 1 plaza/50 m² edificados, pudiendo el Ayuntamiento exigir el superar este estándar si las instalaciones diesen lugar a una mayor afluencia de usuarios, visitantes o espectadores.
- Los centros educacionales, tanto en el suelo urbano consolidado, como en suelos urbanizables o áreas de planeamiento incorporado, resolverán dentro de la parcela adscrita las adecuadas paradas de transporte colectivo de alumnos, así como el estacionamiento de vehículos de alumnos, familiares, visitantes y personal docente o no.
- Previo estudio razonablemente justificado, en función de la demanda existente en cada momento por la población de una u otra clase o categoría de equipamiento, podrán ser sustituidos los equipamientos públicos o privados actuales, por el que de forma razonada se proponga, dentro de la gama de usos dotacionales que se señalan en las Normas Urbanísticas.

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

ART.8.7.- USOS PERMITIDOS

- Residencial
Clase _____ Categoría _____
Vivienda _____ 1ª (una sola vivienda para
conserje en cada instalación)
- Equipamiento en todas sus clases y categorías
- Infraestructuras
Clase _____ Categoría _____
Garajes _____ 1ª y 2ª
- Espacios libres y deportivos
Clase _____ Categoría _____
Zonas verdes _____ 1ª a 5ª
Libre deportivo _____ 1ª y 2ª

página

ORDENANZA 9

IA INDUSTRIA Y ALMACENES

ART.9.1. OBJETO..... 59

ART.9.2. TIPOLOGÍAS..... 59

ART.9.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS..... 59

ART.9.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN..... 59

ART.9.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES
EN LA PARCELA..... 60

ART.9.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES..... 60

ART.9.7. CONDICIONES DE VOLUMEN..... 60

 A) OCUPACIÓN MÁXIMA..... 60

 B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD..... 61

 C) Nº MÁX. DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA..... 61

ART.9.8. OTRAS CONDICIONES..... 61

ART.9.9. USOS PERMITIDOS..... 62

ART.9.10. VERTIDOS..... 63

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
.....
Madrid, 22-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 1814/89, 6.9.15/5/89



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMANTE
EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1989
El Secretario,

ORDENANZA 9

IA INDUSTRIA Y ALMACENES

ART.9.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de introducir ciertas condiciones de flexibilidad en la implantación de razones comerciales, en una gama más amplia que la que permitía la Ordenanza correspondiente del Plan General que se revisa, abarcando asimismo otros usos terciarios compatibles con el uso industrial, favoreciendo así el desarrollo de las áreas productivas en los Sectores XII y XIII (Quitapesares y Pinares Llanos).

ART.9.2.- TIPOLOGÍAS

Naves aisladas o adosadas según el tamaño de la manzana en que se ubiquen y las razones comerciales que acojan.

ART.9.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	TIPOLOGÍA
1	Nave nido (adosadas)
2	Nave media (adosadas y aisladas)
3	Nave exenta (aisladas) (adosadas excepcionalmente)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-3-89
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

**ART.9.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (A EFECTOS DE
SEGREGACIONES)**

GRADO	PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
1	300 m ²	10
2	500 m ²	15
3	1.000 m ²	25

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE POLÍTICA URBANA,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del día 6 MAYO 1999
Secretario.

La forma geométrica de las parcelas correspondientes debe ser tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a la longitud mínima de frente a calle que se indica.

ART.9.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Las alineaciones y retranqueos de la edificación serán los señalados en los planes parciales SECTORES XII y XIII (Quitapesares y Pinares Llanos).

ART.9.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

El fondo edificable será el definido por los Planes Parciales SECTORES XII y XII. La longitud máxima continua de los cuerpos de edificación formados por una nave o varias adosadas no se fija.

ART.9.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	80%	80%
2	70%	70%
3	60%	60%

PROVISIONALMENTE
 6 MAYO 1999

B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

GRADO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,20 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²
2	1,05 m ² /m ²	0,7 m ² /m ²
3	1,50 m ² /m ² *	0,6 m ² /m ²

C) Nº MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURAS MÁXIMAS A CUMBRERA (Ht).

GRADO	ALTURA MAX. (Ht)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
		S/RASANTE	B/RASANTE
1	8 m.	B	1
2	9 m.	B	1
3	12 m.	B+1	1

La altura máxima (Ht) permitida sólo podrá sobrepasarse con elementos de estructura exentos y otros de carácter técnico inherentes al proceso productivo y a la propia instalación.

La planta sótano sólo podrá ser destinada a almacén, instalaciones mecánicas al servicio de la industria, depósitos de combustible, transformadores y garajes.

Sobre la planta baja se permite la construcción de entreplantas con una superficie máxima del 50 % de la correspondiente a la planta baja y cuyo uso quedará integrado y vinculado como complementario al principal de la razón comercial de que se trate.

ART.9.8.- OTRAS CONDICIONES

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de las parcelas.
- La dotación de aparcamientos será como mínimo de 1 plaza/100 m²c para cada instalación y razón comercial.

* Con excepción de la Instalación Hermanos Sáiz S.A., cuya edificabilidad, s / Protocolo suscrito el 21/2/94 entre Ayuntamiento, Sociedad y CM, será de 0,375 m²/m².

- Dada la tolerancia de usos de la presente Ordenanza que permite junto a los básicamente industriales los terciarios compatibles con dicho uso principal, los proyectos de edificación atenderán dicha circunstancia en lo referente a diseño, materiales y aspecto exterior de las construcciones de nueva planta o existentes a modificar, ampliar o rehabilitar.
- Las naves resultantes de la aplicación de la Ordenanza podrán alojar una o varias razones comerciales. En este último caso deberá presentarse proyecto unitario tanto de edificación como de instalaciones, a fin de quedar asegurada la compatibilidad técnica y de diseño del contenedor total, así como el cumplimiento de las necesarias protecciones contra incendios y accesos. Asimismo la petición de subdivisión de naves, a efectos de localización de varias razones comerciales, requerirá la previa suscripción de un Convenio Urbanístico en que se fije la recuperación por el sector público de las plusvalías generadas a consecuencia de dicha subdivisión propuesta por el nuevo Planeamiento.

ART.9.9.- USOS PERMITIDOS

- Residencial

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Vivienda	1 ^a (una vivienda de guarda en cada instalación o conjunto de ellas en una sola nave)
- Terciario

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	1 ^a y 2 ^a
Oficinas	1 ^a 2 ^a y 3 ^a
Reunión	1 ^a 3 ^a y 5 ^a
- Equipamiento

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Sanitario	1 ^a y 3 ^a
Institucional	1 ^a y 2 ^a
Otros servicios públicos	2 ^a , 3 ^a , 4 ^a y 6 ^a

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
RESOLUCIÓN 18/199, B.O.C.M. 5/5/89

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

3 JUN 1999

- Industrial
Clase _____ Categoría
Industria y talleres ___ 1ª, 2ª y 3ª
Almacenes _____ 1ª, 2ª y 3ª
Producciones
audiovisuales _____ 1ª
- Infraestructuras
Clase _____ Categoría
Servicios urbanos ___ 1ª y 5ª
Red viaria _____ 1 y 2ª
Garajes _____ 1ª y 2ª
- Espacios libres y deportivos
Clase _____ Categoría
Zonas verdes _____ 2ª, 3ª y 4ª
Libre deportivo _____ 1ª

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Medrid. ~~15-3-99~~
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID
(P.O. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



ART.9.10.- VERTIDOS

Los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 JUNIO 1999
El Secretario,

ORDENANZA 10 **EL ESPACIOS LIBRES**

	página
ART.10.1. OBJETO.....	65
ART.10.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	65
ART.10.3. INSTALACIONES PERMITIDAS.....	65
A) GRADOS 1º Y 2º.....	65
B) GRADO 3º.....	66
C) GRADO 4º.....	66
D) GRADO 5º.....	66
ART.10.4. OTRAS CONDICIONES.....	66

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 15-3-99
Madrid.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
Resolución D/27/89, D.O.C.M. 5/5/89

COMUNIDAD DE MADRID
Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO RESPONSABLE

ORDENANZA 10

EL ESPACIOS LIBRES

ART.10.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de regular las condiciones adecuadas al carácter de espacios libres públicos o privados de estos ámbitos, no ocupados por la edificación mas que en una escasa proporción, de forma complementaria y de apoyo al principal de espacio libre y que normalmente deben ser forestados, ajardinados y acondicionados de acuerdo con su función principal.

ART.10.2.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A efectos de instalaciones permitidas se establecen los siguientes grados:

GRADO	
1	Parque urbano de uso público
2	Plazas y jardines de uso público
3	Protección de vías
4	Anexo viario (isletas, medianas y rotondas)
5	Jardines privados

ART.10.3.- INSTALACIONES PERMITIDAS

A) GRADOS 1º Y 2º (parques urbanos, plazas y jardines de uso público)

En estos grados se permite la edificación fija con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima s/rasante = 1,5 % de la superficie total calificada.
- Índice máximo de edificabilidad s/rasante = 1,5 m² por cada 100 m² de superficie calificada.
- Altura total (Ht) máxima = 4 m
- Nº máximo de plantas sobre rasante = 1

COMUNIDAD DE MADRID
OPRAS PUBLICAS,
TRANSPORTE
URBANO Y
URBANISMO Y
FISCAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-1-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
9/4/89, B.O.C.M. 25/891

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999

- Retranqueos mínimos = 5 m a todos los linderos
- La altura máxima (Ht) que se indica podrá ser rebasada en un 50 % por aquellos elementos estructurales, decorativos o de seguridad que pueda requerir el diseño.

B) GRADO 3º (Protección de vías)

En general, se permite solamente la instalación de paradas de transporte público, quioscos de prensa o similares y aquellas otras de mobiliario urbano complementario con el uso viario.

No obstante y en las localizaciones que señalen los Planes Parciales de Ordenación, se permite el uso de estación de servicio con las condiciones señaladas para dicha actividad en el Artículo 4.9.2./B del Capítulo 4º (Normas Generales de Uso).

C) GRADO 4º (Anexo a viario: isletas, medianas y rotondas)

Sólo se permite su ajardinamiento y la instalación de elementos ornamentales o de carácter similar en su caso.

D) GRADO 5º (Jardines privados)

Corresponde a los espacios libres privados de parcela en que sólo se permiten pérgolas, cenadores abiertos, edificaciones auxiliares, y aquellos usos deportivos descubiertos tales como piscinas, tenis y similares con las condiciones específicas que quedan reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

ART.10.4.- OTRAS CONDICIONES

En los grados 1º y 2º se permiten, previa autorización municipal, las instalaciones desmontables que, de forma temporal, pudiesen requerirse (fiestas, casetas y similares), así como cualquier tipo de mobiliario urbano o juegos infantiles compatible con el uso principal.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
15-3-99
Madrid, 22 JUN 1999
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 13/4789, D.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario.

ORDENANZA 11

LD ZONAS LIBRES DEPORTIVAS

	página
ART.11.1. OBJETO.....	68
ART.11.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	68
ART.11.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA.....	68
A) CERRAMIENTOS DE PISTAS POLIVALENTES Y SIMILARES.....	68
B) PISCINAS.....	69
C) FRONTONES Y SIMILARES.....	69
D) EDIFICACIONES AUXILIARES.....	69
ART.11.4. CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EDIFICACIONES AUXILIARES.....	69
A) OCUPACIÓN.....	69
B) EDIFICABILIDAD.....	69
C) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS.....	70
ART.11.5. OTRAS CONDICIONES.....	70
ART.11.6. USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS.....	70

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN DE URBANISMO Y
TRANSPORTE
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE
DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FCMA
Madrid, 15-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMA 18/4/89, B.O.C. (12/6/89)
I.P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C. (12/6/89)
COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes

ORDENANZA 11

LD ZONAS LIBRES DEPORTIVAS

ART.11.1.- OBJETO

El objeto de la ordenanza es el de regular las condiciones de implantación de aquellas instalaciones descubiertas de uso deportivo ubicadas en terrenos libres de edificación (a excepción de aquellas construcciones auxiliares que sean necesarias para el uso normal deportivo) y que forman parte del equipamiento de ocio de la población.

La distinta regulación del uso deportivo, respecto al equipamiento también definido con este mismo carácter en la Ordenanza 8, no viene dada por la titularidad pública o privada de las instalaciones, ni por la asistencia o no de espectadores, sino por la ausencia de cubrición fija de las instalaciones.

ART.11.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efectos de segregación).

No se fija parcela mínima, ni forma de la misma.

ART.11.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA

A) CERRAMIENTOS DE PISTAS PARA LA PRÁCTICA DEL TENIS, BALONCESTO O SIMILARES Y POLIVALENTES

En fachada el cerramiento podrá alinearse sobre la misma, debiendo, respecto a otros linderos de parcela, mantener una distancia mínima de 3 m. Este retranqueo podrá ser nulo previa autorización de la propiedad colindante que deberá acompañarse a la petición de licencia de la instalación.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-7-99
77-7-99

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION

NORMATIVO
(P.D. Resolución 12/189 S.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y PARTICIPACION
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PARTICIPACION

22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO



EL TECNICO
INFORMANTE

B) PISCINAS

Deberán guardar un retranqueo mínimo a fachada, laterales y testero de la parcela de 3 m.

C) FRANTONES O SIMILARES

Las rasantes de las pistas se establecerán de forma que los muros opacos necesarios para la práctica deportiva no excedan de una altura de 2,50 m sobre las rasantes naturales del terreno circundante.

Los cerramientos opacos, con esta altura máxima medida por la parte exterior a la pista, podrán alinearse en fachada, debiendo mantener, respecto a los demás linderos de parcela, una distancia mínima de 3 m. Este retranqueo podrá ser nulo con la condición señalada para los cerramientos de tenis y similares en el apartado A).

D) EDIFICACIONES AUXILIARES

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes.

ART.11.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EDIFICACIONES AUXILIARES.

A) OCUPACIÓN MÁXIMA

Sobre rasante: 5 %

Bajo rasante: 5 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Sobre rasante: 5 m² por cada 100 m² de suelo zonificado

Bajo rasante: 5 m² por cada 100 m² de suelo zonificado

COMUNICACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-7-99

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION

Y DESARROLLO

NORMAS

Resolución 110489, B.O.C.M. 5/5/89



DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS

Sobre rasante: 1 planta con altura libre máxima de 2,50 m y a cumbre (Ht) de 3,50 m

Bajo rasante: 1 planta con altura libre máxima de 2,50 m

ART.11.5.- OTRAS CONDICIONES

- Los cerramientos de pistas polivalentes o similares serán de malla metálica, con altura máxima de 5 m, admitiéndose un zócalo de fábrica u hormigón, en su caso, de altura no superior a 50 cm.
- La superficie de parcela no ocupada por las instalaciones será ajardinada y tratada adecuadamente.
- En caso de preverse la asistencia de espectadores no se consideran computables como volumen los graderíos fijos o móviles necesarios para la estancia del público, ni los espacios resultantes bajo las gradas que pueden ser utilizados para servicios complementarios tales como vestuarios, salas de musculación, aseos y otros similares.
- La dotación de aparcamientos a resolver dentro de la parcela adscrita será la correspondiente a 1 plaza cada 2 posibles usuarios, a los que se añadirán en caso de asistencia de espectadores un nº de plazas equivalente a 1 plaza cada 4 posibles espectadores.

ART.11.6.- USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS

- Residencial
Clase _____ Categoría _____
Vivienda _____ 1ª (una sola vivienda para guarda de las instalaciones)
- Terciario
Clase _____ Categoría _____
Reunión _____ 5ª
- Infraestructura
Clase _____ Categoría _____
Aparcamiento _____ 1ª

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 15-3-89
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 MAYO 1999
El Secretario,

ORDENANZA 12 **INF SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS**

	página
ART.12.1. OBJETO.....	72
ART.12.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	72
ART.12.3. RETRANQUEOS.....	72
ART.12.4. PASILLOS ELÉCTRICOS Y DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS.....	73
ART.12.5. OTRAS CONDICIONES.....	73

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA Madrid, 22-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
Resolución 19/4/99 B.O.C.M. 5/5/89

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
de _____
El Secretario,

ORDENANZA 12

INF SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

ART.12.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de regular las relaciones de coexistencia entre las infraestructuras necesarias para prestar a la ciudad y a sus habitantes los servicios urbanos básicos y los demás usos diferentes del suelo.

ART.12.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Dada la diversidad de instalaciones no se fija parcela mínima, que en su caso vendrá dada por las condiciones mínimas exigibles para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate.

ART.12.3.- RETRANQUEOS

Respecto a otras parcelas colindantes con uso distinto las instalaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3 m y en todo caso cumplirán la Normativa Sectorial vigente de aplicación.

En lo referente a las servidumbres producidas por las líneas existentes de transporte y distribución de energía eléctrica se estará a la influencia, que según las disposiciones vigentes, sean exigibles en función de la potencia transportada y la posición de dichas líneas.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid, 27-3-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID
(B.O. Resolución 18/4/89, B.O.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN MUNICIPAL
22 JUN. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999

ART.12.4.- PASILLOS ELÉCTRICOS Y DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS
(líneas de fuerza).

Los planos de ordenación señalan aquellos pasillos (denominados "líneas de fuerza" en el Documento de Bases para la redacción del PRET elaborado por la CM) por los cuales deben implantarse y discurrir las redes generales de transporte y distribución de energía, comunicaciones y otros servicios.

Las redes citadas incluyen no sólo las de nueva creación, sino las actualmente existentes, en especial las de transporte de energía eléctrica. A efectos de trazado de nuevas líneas o traslado de las existentes se estará a lo dispuesto en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM 27-X-1.997).

ART.12.5.- OTRAS CONDICIONES

Las antenas de telefonía móvil o similares distarán en cuanto a su ubicación, no menos de 200 m de los suelos calificados para uso residencial.



ORDENANZA 13

DS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES

página

ART.13.1. OBJETO.....	75
ART.13.2. TIPOLOGÍAS.....	75
ART.13.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	75
ART.13.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	75
ART.13.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	76
ART.13.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	76
A) OCUPACIÓN MÁXIMA.....	76
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	76
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS.....	76
ART.13.7. OTRAS CONDICIONES.....	77
ART.13.8. USOS PERMITIDOS.....	77
A) USO PRINCIPAL.....	77
B) USOS COMPLEMENTARIOS.....	77

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
FIRMANTE

ORDENANZA 13

DS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES

ART.13.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de regular las edificaciones especiales destinadas a albergar usos y actividades de equipamientos colectivos cuya importancia puede llegar a rebasar incluso el nivel meramente local.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE ESPAÑA
Madrid, 15-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/1999-D.O.C.M. 5/5/99)

ART.13.2.- TIPOLOGÍAS

En general se tratará de edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres ajardinados.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANEACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

ART.13.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de parcelaciones, segregaciones o reparcelación se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima = 1,00 Ha
- Forma de la parcela = Debe permitir la inscripción de un círculo de 80 m de diámetro.

ART.13.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Las fachadas de la edificación guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A carreteras = 50 m
- A resto de los linderos de la parcela = Altura a cornisa (H).

Aprobado PROVISIONALMENTE por
 el Pleno del Ayuntamiento en sesión
 de 6 MAYO 1999
 El Secretario,

- Terciario

Clase	Categoría
Comercio	1ª a 3ª
Oficinas	1ª a 3ª
Hotelero	1ª y 2ª
Reunión	1ª a 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamientos

Clase	Categoría
Educación	1ª a 4ª, 6ª y 7ª
Cultural	1ª
Asistencial	1ª a 4ª
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	2ª
Religioso	1ª
Deportivo	1ª
Otros servicios públicos	2ª, 3ª, 4ª y 6ª

- Industrial

Clase	Categoría
Industria y talleres	1ª y 2ª
Almacenes	1ª
Producciones audiovisuales	1ª

- Infraestructuras

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

- Espacios libres y deportivos

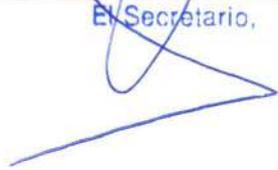
Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

DOCUMENTACION A QUE SE
 REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 Madrid, 15-3-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (B.O. de 15/3/99, B.O.C.M. 5/5/89)



COMITÉ DE
 CONSEJERÍA DE
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
 22 JUN. 1999
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,



DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECH
Madrid, **27-7-99**
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.E. Resolución D 14/99- D.O.C.M. 5/5/89)



CAPITULO 12. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÙBLICAS, URBANISMO, D.A.S.
DIRECCION DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO Y
DOCUMENTOS
22 JUN. 1999
EL TECNICO
INFORMANTE



Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

CAPITULO 12. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

página

DISPOSICIONES TRANSITORIAS..... 2

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid, 15-7-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO
PLANEACIÓN Y POLÍTICA REGIONAL
22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMADO

CAPITULO 12. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Aprobado PROVISIONALMENTE por
el Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 MAYO 1999
El Secretario,

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1ª) Las disposiciones sobre usos, señaladas en las presentes Normas Urbanísticas, no impedirán el mantenimiento de otros usos diferentes en edificios ya constituidos o en vías de construcción amparados por licencia de obras e instalaciones ajustada al régimen del Planeamiento General de 1.988 que se revisa.

No obstante el cambio de actividad o de titularidad requerirá su ajuste a la presente Normativa.

En todo caso y aún cuando la edificación o la instalación quede en situación de "fuera de ordenación" serán aplicables las condiciones ambientales del presente Plan, así como las medidas correctoras que fueran pertinentes.

2ª) En tanto no sea redactada la figura de Planeamiento Especial o Inventario que regule en todos sus aspectos las edificaciones y actividades comprendidos en el ámbito del suelo no urbanizable, aquellas edificaciones y actividades existentes se consideran "fuera de ordenación", con excepción de las que cumplan las condiciones contenidas en el Capítulo 8 para clase de suelo no urbanizable en que se ubiquen.

3ª) La Normativa que se incluye en el presente Plan, relativa a la regulación de aspectos concretos de la vida de la ciudad (instalación de rótulos y anuncios, ordenación del tráfico, peatonalización de zonas y otros similares) se aplicará de forma transitoria hasta el momento en que el Ayuntamiento promulgue las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Madrid, Abril de 1.999

El Equipo Redactor

PROVINCIA DE MADRID
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
15-7-99
22-7-99
MAGRID
DIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.D. Promoción Urbana (O.C.M. 5/5/89)



22 JUN. 1999
DOCUMENTO INFORMAL
EL TÉCNICO
REQUERENTE

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 16/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

**ANEXO.- ESTACIÓN DEPURADORA DE LOS VERTIDOS DE AGUAS
RESIDUALES DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.**

CONSEJO DE GOBIERNO
UNIDAD ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANTAS
22 JUN. 1999

DOCUMENTO N.º
EL TECNICO
REGISTRANTE

DENOMINACION: ESTACION DEPURADORA DE LOS
VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES DE EDAR
VILLAVICIOSA DE ODÓN.

1. CARACTERISTICAS

- 1.1. Superficie aproximada del ámbito: 20.000 m².
- 1.2. Uso principal: Infraestructuras.
- 1.3. Otras determinaciones: Según Plan Especial aprobado con fecha 11/03/99
- 1.4. Clase de suelo: Sistema General en SNU (no obtenido).

2. OBJETIVOS

Realización de la estación de bombeo, emisario y estación depuradora de los vertidos de Villaviciosa según proyecto elaborado por el Canal de Isabel II.

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de Planeamiento: Plan Especial (Aprobado Definitivamente)
- 3.2. Sistema de Actuación: Expropiación.

4. OBSERVACIONES

La inversión necesaria para la ejecución de las obras está contemplada dentro del Plan de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid para el periodo 1.995 - 2.005, siendo financiada en un 80 % por los Fondos de Cohesión de la C.E.E. (Presupuesto aproximado: 1.342 millones de pesetas).

