

BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

AÑO 1999

SÁBADO 4 DE SEPTIEMBRE

NÚM. 210

SUMARIO

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Revisión Plan General Ordenación Urbana

- Resolución de 23 de julio de 1999, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba definitivamente, con condiciones, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, a excepción de diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas, respecto de los cuales se aplaza dicha aprobación definitiva, promovida por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón (227/99) 1

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

- Juzgados de lo Social 141

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

- 2487** *RESOLUCIÓN de 23 de julio de 1999, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba definitivamente, con condiciones, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, a excepción de diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas, respecto de los cuales se aplaza dicha aprobación definitiva, promovida por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón (227/99).*

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 15 de julio de 1999, se adoptó acuerdo relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, del siguiente tenor literal:

“1. El presente expediente tiene por objeto la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Villaviciosa de Odón desde el año 1988, que se redactó al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

La legislación urbanística ha sufrido en este período de tiempo varias modificaciones en el ámbito estatal y comunitario, estando en la actualidad vigente, además de la legislación propia de la Comunidad de Madrid, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen

del Suelo y Valoraciones de ámbito estatal. Por lo tanto resulta precisa la adaptación del planeamiento de dicho municipio.

Asimismo, la presente Revisión responde a la necesidad de disponer de nuevos suelos que se incorporen al desarrollo urbano para garantizar una oferta de viviendas continua en el tiempo que no paralice el ritmo de crecimiento del municipio ya que, de los ámbitos propuestos en el Plan General de 1988 se han desarrollado todos los sectores industriales y únicamente quedan tres sectores residenciales por desarrollar (Sector III, Sector X y Sector XI).

II. La documentación remitida por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón se compone de los documentos técnicos de Avance y aprobación inicial, provisional y rectificadora, y copia del expediente administrativo, todos ellos debidamente diligenciados y foliados según consta en los certificados del Secretario General del Ayuntamiento de fecha 10 de mayo de 1999.

Los documentos técnicos aportados, en los que consta la diligencia de haberse aprobado por el Pleno municipal en sus sesiones de 6 de mayo y 3 de junio de 1999, se dividen en los siguientes volúmenes:

- I. Memoria.
- II. Normas Urbanísticas.
- III. Anexos Normativos.
- IV. Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero.
- V. Catálogo de Elementos Protegidos de Interés Histórico, Artístico y Paisajístico.
- VI. Informe Técnico de las Alegaciones presentadas en el período de información pública del Documento de la Revisión-Adaptación del PGOU de Villaviciosa de Odón.

Dicha documentación cumple con lo dispuesto en los artículos 34 a 42 del Reglamento de Planeamiento.

III. En las actuaciones administrativas seguidas se han cumplimentado los trámites previstos en los artículos 123 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, encontrándose completo el expediente en cuanto a la tramitación administrativa se refiere.

Asimismo, se ha otorgado trámite de audiencia a los diversos organismos afectados, obrando en el expediente informes evacuados por los siguientes:

- Dirección General de Comercio y Consumo de la Consejería de Economía y Empleo, emitido el 16 de diciembre de 1998.
- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, emitidos el 30 de diciembre de 1998 y 2 de febrero de 1999 y su ratificación como favorable el 21 de junio de 1999, respecto de la protección del patrimonio cultural y arqueológico.
- Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, emitido el 15 de febrero de 1999, según señala la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Canal de Isabel II, emitido el 10 de marzo de 1999, de adecuación de la Revisión del Plan General a las previsiones concernientes a las infraestructuras de abastecimiento de agua en el citado municipio.
- Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Tago, emitido el 12 de marzo de 1999.
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado, emitido en marzo de 1999, respecto de la adecuación de la propuesta adoptada por el Ayuntamiento en la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.
- Dirección General de Agricultura y Alimentación, Sección de Vías Pecuarias, emitidos el 26 de abril y 21 de junio de 1999, según establece la Ley 8/1998, de 15 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid, emitido el 12 de mayo y 22 de junio de 1999, según establece el artículo 7.3.2 de la Ley 3/1988, para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

- Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, emitido el 14 de junio de 1999, respecto a la protección del patrimonio arquitectónico.
- Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, emite informe en fecha 22 de junio de 1999, en el que se pone de manifiesto la existencia de diversas deficiencias.

De otra parte, y a los efectos previstos en el artículo 47.1.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, el presente expediente ha sido informado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 22 de junio de 1999.

IV. Analizado pormenorizadamente el contenido de la documentación técnica aportada por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, a la vista de los informes antes relacionados, en particular del evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el que se fundamenta el adoptado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, cabe señalar que la propuesta de ordenación urbanística establecida en la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón recoge el modelo territorial y regional adoptado por el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, en cuanto a sus previsiones de clasificaciones y calificaciones de suelos, los sistemas generales y conexiones infraestructurales, en su conjunto.

Sin embargo, deben adaptarse a las políticas y criterios regionales los siguientes elementos de carácter supralocal de la presente Revisión del PGOU, así como la incorporación de diversas condiciones señaladas por los organismos sectoriales, a tal objeto se deberá:

- a) Incorporar la reserva de suelo de los distribuidores regionales definidos como D.O.N.-4 (M-511 y su prolongación), D.O.S.-5 y D.O.S.-6.
- b) Incorporar al presente Plan General las determinaciones contenidas en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, respecto al régimen de protección contra la contaminación acústica para los suelos urbanos y urbanizables.
- c) Incorporar en las Fichas de Ordenación de los Sectores de suelo urbanizable denominados UZ-5, UZ-6 y UZ-7, de conformidad con lo previsto en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, la previa tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental.

Se observan, asimismo, aspectos desfavorables respecto de los ámbitos y determinaciones urbanísticas siguientes, que motivan el aplazamiento de su aprobación definitiva, a fin de que se introduzcan las debidas correcciones:

- a) Las áreas de planeamiento denominadas APE: 1, 2 y 3, y A.P.R.: 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 12 a los efectos de ajustar su aprovechamiento a lo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y a lo señalado, asimismo, en el artículo 9.3 de las Normas Urbanísticas.
- b) El Sector de suelo urbanizable no programado UZ-4, a los efectos de que se deberá realizar la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental previa a la clasificación del suelo, de conformidad con las consideraciones señaladas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- c) Los suelos delimitados por la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, deberán ser clasificados como no urbanizable especialmente protegido, y ajustarse a las condiciones señaladas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, respecto de los usos y su asignación de protecciones. Y asimismo, los ámbitos recogidos en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Respecto al Plan Especial de Protección del Medio Natural del Camino de la Zarzuela, contenido en el artículo 8.10 de las Normas Urbanísticas, deberá incluirse que la iniciativa de su desarrollo corresponderá al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

- d) El Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas, a los efectos de regular el régimen de autorizaciones y ejecución de obras, construcciones e instalaciones en el Suelo clasificado como No Urbanizable, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. Y asimismo, incorporar un inventario de instalaciones y edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, y establecer el régimen jurídico de las mismas.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de esta Comunidad, y dado que el presente expediente conlleva alteración de las zonas verdes y espacios libres previstas en el planeamiento vigente, corresponde al Consejo de Gobierno la competencia para proceder a su resolución definitiva.

En su virtud, a propuesta del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Consejo de Gobierno,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente, excepto en los ámbitos y determinaciones urbanísticas que se señalan en el apartado segundo, de esta parte dispositiva, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, con las condiciones que a continuación se establecen:

- a) Deberá incorporarse la reserva de suelo de los distribuidores regionales definidos como D.O.N.-4 (M-511 y su prolongación), D.O.S.-5 y D.O.S.-6.
- b) Deberá incorporarse al presente Plan General las determinaciones contenidas en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, respecto al régimen de protección contra la contaminación acústica para los suelos urbanos y urbanizables.
- c) Deberá incorporarse en las Fichas de Ordenación de los Sectores de Suelo Urbanizable denominados UZ-5, UZ-6 y UZ-7, de conformidad con lo previsto en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente, la previa tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental.

- d) Deberán incorporarse las correcciones y rectificaciones que se señalan en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional respecto de los distintos aspectos señalados.

Segundo

Aplazar la aprobación definitiva en los siguientes ámbitos y determinaciones urbanísticas:

- a) Las áreas de planeamiento denominadas APE: 1, 2 y 3, y A.P.R.: 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 12.
- b) El Sector de Suelo Urbanizable No Programado.
- c) Los suelos delimitados por la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama. Y asimismo, los ámbitos recogidos en la Ley 16/1995, Forestal y Protección de la Naturaleza. Respecto del Plan Especial de Protección del Medio Natural del Camino de la Zarzuela, contenido en el artículo 8.10 de las Normas Urbanísticas, deberá incluirse que la iniciativa de su desarrollo corresponderá al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.
- d) El Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas.

Respecto de tales ámbitos y determinaciones procede la devolución del expediente al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, a fin de que por el mismo se introduzcan las correcciones señaladas en el apartado IV de la parte expositiva del presente acuerdo, y que de forma expresa se detalla en el informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el que se fundamenta el emitido por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Tercero

Publicar el presente acuerdo junto con las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID."

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el citado acuerdo podrá interponerse Recurso Contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de la presente, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 23 de julio de 1999.—El Secretario General Técnico, Jesús Mora de la Cruz.

Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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.

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 Actante, 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:

- 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.

- 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:

- 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.

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	ALA
- 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
- 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

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.

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

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.

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.

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 n° 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.

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.

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 sitúen y su longitud no superará 2,50 m su anchura útil. Ésta no será nunca inferior a 3,00 m.

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).

POLIGONO

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 Específica 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").

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 Odón.

ART.2.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El PGOU define este concepto a través de:

- a) 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.
- b) Los usos específicos en suelo urbano determinados por las Normas Zonales correspondientes y los usos globales del suelo urbanizable.
- c) El viario y dotaciones principales que, aún consideradas de carácter local, complementan, en un segundo nivel, el territorio.

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 limítrofe 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.

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.

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 registrarán y tramitarán según lo establecido en el Capítulo 2º (Artículos 74 a 77) del Título VII de la Ley 9/95.

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.

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.

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.

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 Parcelación
- 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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 específicos, 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.

Tanto los Proyectos de Urbanización, como los Proyectos de Obras de Infraestructuras, deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la distribución de agua potable.

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.
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.

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 construable 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.

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 ≤ 200 m² Única razón comercial	1	3,2 y 4
		2) Superficie ≤ 500 m² y una o varias razones comerciales	1	3,2 y 4
		3) Superficie hasta 1.500 m² y una o varias razones comerciales	1	
		4) Superficie hasta 2.500 m² 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

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPAL	COMPATIBLE
3) Equipamiento	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones y 2.500 m²c.	1 / 2	
		2) Hasta 100 habitaciones y 6.000 m²c.	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	
	A) Educación	1) Preescolar (0 a 6 años)	1	
		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		
		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 serv. 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

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPAL	COMPATIBLE
	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	
	3) Equipamiento	H) Otros servic. públicos.	1) Mercados 2) Bomberos 3) Policía 4) Cantones de limpieza 5) Cementerios 6) Otros similares	1
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac.y talleres con sup. hasta 150 m² y 5 CV	1	4
		2) Id. con sup. hasta 250 m² 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
2) Captación y distribución de agua			2	4
3) Saneamiento y depuración			2	4
4) Otros (gas, telefonía...)			2	4
5) Residuos sólidos			2	-

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPAL	COMPATIBLE
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.

- 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 TERCIARIO

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 1ª. 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 2ª. 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 3ª. 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 4ª. Ídem categoría 3ª, con superficie útil total de venta hasta 2.500 m² y varias razones comerciales formando una agrupación de comercios en nº no superior a 30.

B) Clase oficinas

Categoría 1ª. 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.

- Queda excluido el uso público en plantas cuyo suelo esté 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 3ª y 4ª 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:

Clase	Categoría
Comercio	3ª y 4ª
Hotelero	1ª y 2ª
Reunión	4ª
Espectáculos	1ª

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.

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

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

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

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

Categoría 5ª. Centros Universitarios y de Investigación

Categoría 6ª. Otras Enseñanzas

Categoría 7ª. Academias privadas.

B) Clase cultura

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

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

C) Clase asistencial

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

Categoría 2ª. Ludotecas. Titularidad pública o privada.

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

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

D) Clase sanitario

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

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

Categoría 3ª Establecimientos veterinarios.

E) Clase Institucional

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

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

F) Clase religioso

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

G) Clase deportivo (titularidad pública o privada)

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

Categoría 2ª Ídem. con espectadores

H) Clase servicios públicos

Categoría 1ª Mercados

Categoría 2ª Bomberos

Categoría 3ª Policía

Categoría 4ª Cantones de limpieza

Categoría 5ª Cementerios

Categoría 6ª 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 1ª. 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 2ª. 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 3ª. Industrias y talleres incompatibles con la vivienda.

B) Clase Almacenamiento

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

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

Categoría 3ª. 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:

- 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.
- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a ½ 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 I.- 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.

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 nº 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 1ª 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 1ª. 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.

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 30º (57,70 %) en zonas con Ordenanzas 1 y 2 y 35º (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.

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.

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

- 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, desplegables 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, entendiendo 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 banqueros 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.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento térmico/acústico y revestimiento, en evitación de molestias a colindantes.

Los conductos de evacuación de humos, no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 0,80 m. por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a 2 metros. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras pertinentes cuando, previo informe técnico se acredite que una salida de humos cause perjuicios al vecindario.

En todo local no destinado a vivienda se preverá una chimenea de ventilación independiente y con salida a cubierta, para la evacuación de humos y gases, así como las correspondientes ventilaciones posibles independientes de baños y aseos.

En toda vivienda las cocinas dispondrán de salida de humos específica con las condiciones anteriores.

5.12.2. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie practicable total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros, salvo que se garanticen por medios mecánicos las renovaciones de aire exigibles y se dote de iluminación necesaria de acuerdo con la actividad a desarrollar.

5.12.3. Portales

Los accesos a las viviendas colectivas se realizarán a través de un portal de acceso a las escaleras y estarán cubiertos a fin de proteger de la lluvia y otras inclemencias del tiempo.

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. La anchura libre del hueco de entrada del portal no será menor de 1,50 m. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

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 SOLÁRES 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.

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 suitario 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).

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

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.

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 2414/1.961 "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).

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:

- 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.

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.

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.

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.

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 más 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 aceras: 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.

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.

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:

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 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

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

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.

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)]

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 detritica
- Masas mixtas de encina y pino sobre la Campiña detritica

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.

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.

- 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 detritica.

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:

- Pináres de repoblación sobre la Campiña detritica.
- Cultivos de secano sobre la Campiña detritica.

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 estableció 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

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:

- 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 interrumpan 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.

1.3. 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 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 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).

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.
- 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).

- 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 secano, 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:

- 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.
- 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.

ART.8.6. CONDICIONES QUE SUPONEN UNA AFECCIÓN AÑADIDA 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.

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.

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 regadio 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.

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 cumbrera 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.

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.

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 ocre 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 enalados.

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.

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, entendiendo 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.

ANEXO.- ESTACION DEPURADORA DE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

DENOMINACIÓN: ESTACIÓN DEPURADORA DE LOS VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.	EDAR
1. CARACTERÍSTICAS 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).	



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.

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.

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.

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).

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.

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.

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.

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 tendentes a minimizar sus efectos.

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.

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:

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 Villacioba 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.

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 rasante0,25 m²/m² bajo rasante**Edificación auxiliar:** 0,10 m²/m² sobre rasante0,10 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 cumbrera = 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

N° de plantas s/rasante = 1

N° 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.
- 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.

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 sí mismo o en relación con las circunstancias de las edificaciones colindantes.

ART.2.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

	Sobre rasante
Parcelas menores o iguales a 150 m ²	100 %
Parcelas mayores de 150 m ² y menores o iguales a 350 m ²	Inversamente proporcional a su superficie
Parcelas mayores de 350 m ²	60 %

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 cierran 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

Parcelas menores o iguales a 150 m ²	2,70 m ² /m ²
Parcelas mayores de 150 m ²	1,80 m ² /m ²

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

La altura máxima (H) a cornisa de la edificación será de 7 m.

La altura máxima (Ht) a cumbrera 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.

N° 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) N° DE PLANTAS SOBRE RASANTE

El n° de plantas permitido, así como las alturas a cornisa y a cumbrera 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) N° MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El n° 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 n° 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 _____	1ª y 2ª
Oficinas _____	1ª, 2ª y 3ª
Hotelero _____	1ª

Reunión _____ 1ª a 5ª

Espectáculos _____ 1ª

- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

- Industrial.

Clase _____ Categoría _____

Industria y talleres _____ 1ª y 2ª

Almacenes _____ 1ª

ART.2.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30º (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.

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.

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

- 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.

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.- ½ 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 cumbrera (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.

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.

ORDENANZA 4 **RM** RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

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

EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

MANZANA	PARCELA N°	M².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.

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 (m²c)	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

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	TIPOLOGIA			
	FILAS O HILERAS		PAREADAS	AISLADAS
	Parcelas de comienzo de hilera	Parcelas intermedias		
Grado 1º	6	6	-	-
Grado 2º	12	7	13	-
Grado 3º	-	-	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 2º Y 3º****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.

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 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 M²/M²	
	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 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	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 cumbre, 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

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

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

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

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.

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 %

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	
	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

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

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (H _c)	N° 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

altura máxima (Ht) a cumbrera, 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

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.

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

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Vivienda _____	1ª
Residencia Comunitaria _____	1ª (sólo en la antigua UA.11)
- Terciario

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Oficinas _____	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)
- Espacios libres y deportivos

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Zonas verdes _____	1ª a 5ª
Libre deportivo _____	1ª

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. - ½ 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.

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 N° MÁX. DE PLANTAS

EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Altura a cornisa.- 7 m.

Altura a cumbrera (en caso de existir cubierta inclinada).- 11,50 m.

N° máx. de plantas s/rasante.- B+1 (+BC en caso de existir cubierta inclinada)

N° 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 superará 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) N° DE PLANTAS

El número de plantas permitido de la edificación principal, así como sus alturas a cornisa y a cumbrera 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).

- N° de plantas.- B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada)

- Altura a cornisa.- 10 m.

- Altura a cumbrera.- 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 3ª y 4ª en que existirán 10 plazas / 100 m² construidos.

ART.7.8.- USOS PERMITIDOS

Residencial

Clase _____ Categoría _____

Vivienda _____ 1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)

Terciario

Clase _____ Categoría _____

Comercio _____ 1ª a 4ª

Oficinas _____ 1ª a 3ª

Hotelero _____ 1ª y 2ª

Reunión _____ 1ª a 5ª

Espectáculos _____ 1ª

Equipamientos

Clase _____ Categoría _____

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

Clase _____ Categoría _____

Industria _____ 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

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 Nº MÁX. DE PLANTAS

- En el Suelo Urbano Consolidado, el número máximo de plantas y alturas máximas a cornisa y a cumbre 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 cumbre (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 edificadas, 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.

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

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)

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

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 XIII. 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%

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) N° MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURAS MÁXIMAS A CUMBRERA (Ht).

GRADO	ALTURA MAX. (Ht)	N° 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 contraincendios 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

Clase _____ Categoría _____

Vivienda _____ 1ª (una vivienda de guarda en cada instalación o conjunto de ellas en una sola nave)

Terciario

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Oficinas	1ª 2ª y 3ª
Reunión	1ª 3ª y 5ª

Equipamiento

Clase	Categoría
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	1ª y 2ª
Otros servicios públicos	2ª, 3ª, 4ª y 6ª

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

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.

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

- 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.

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.

B) PISCINAS

Deberán guardar un retranqueo mínimo a fachada, laterales y testero de la parcela de 3 m.

C) FRONTONES 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

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 cumbrera (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 graderios 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 n° 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

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.

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

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.

ART.13.2.- TIPOLOGÍAS

En general se tratará de edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres ajardinados.

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).

En caso de que en la parcela existiese más de una edificación, la distancia mínima entre éstas será igual a la altura total (Ht) de la más elevada.

ART.13.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

La longitud máxima de las fachadas de la edificación no superará los 100 m pudiéndose rebasar esta longitud hasta un 50 % si las fachadas se disponen con cambios de planos de alineación, elementos diseñados para romper la continuidad de las mismas o situaciones similares razonablemente justificadas.

ART.13.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA

- Sobre rasante = 40 %
- Bajo rasante = 40 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

- Sobre rasante = 1,00 m²/m²
- Bajo rasante = 0,80 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS

- Altura máxima a cornisa (H) = 13 m
- Altura máxima a cumbrera (Ht) (en caso de diseñarse cubierta inclinada) = 15 m
- Nº máximo de plantas
 - Sobre rasante = B + 2
 - Bajo rasante = Sótano 1º y 2º.

ART.13.7.- OTRAS CONDICIONES

- Las edificaciones se adaptarán e integrarán en el medio natural mediante la coloración adecuada de sus fachadas, la menor altura posible que permita la instalación de que se trate y el tratamiento de los espacios libres de parcela, en que será exigible la máxima calidad en el ajardinamiento y la plantación generosa de arbolado.
- La superficie libre mínima de parcela así tratada será del 20 % de la superficie total de la misma.
- El nº de plazas de aparcamiento será justificado según las necesidades previsibles generadas por la actividad a implantar. Como mínimo el 50 % de ellas se situarán bajo rasante, resolviéndose cualquier operación de carga y descarga o similares dentro de la propia parcela.

ART.13.8.- USOS PERMITIDOS

A) USO PRINCIPAL

Consumirá al menos el 80 % de la superficie máxima edificable sobre rasante señalada en al Artículo 13.6/B precedente.

Equipamientos

Clase	Categoría
Educación	5ª
Sanitario	2ª
Cultural	2ª
Institucional	1ª
Deportivo	2ª

B) USOS COMPLEMENTARIOS

Consumirá como máximo el 20 % de la superficie máxima edificable sobre rasante señalada en al Artículo 13.6/B precedente.

Terciario

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio _____	1ª a 3ª
Oficinas _____	1ª a 3ª
Hotelero _____	1ª y 2ª
Reunión _____	1ª a 5ª
Espectáculos _____	1ª

Equipamientos

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
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

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Industria y talleres _____	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

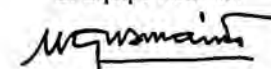
CAPITULO 12. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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



III. ANEXOS NORMATIVOS

CONDICIONES DE DESARROLLO

1. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

1.1) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Se corresponden en general con los Sectores de suelo urbanizable programado del P.G.88 con un nivel muy avanzado de urbanización y cuyos Proyectos de Compensación han sido aprobados.

El nº con que se señalan corresponde al del Sector del SUP de que provienen, con excepción del nº 14 (CEES) que deriva del desarrollo del P.E. de la Universidad y del nº 15 (c/ Nueva 2 y 4) que procede de un Estudio de Detalle Aprobado y un Convenio suscrito.

Se incluyen de igual modo las parcelas C.C.2, 4 y 5 de la Urbanización El Bosque que fueron objeto de Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el 4 de Febrero de 1.994.

En las fichas que siguen se indican asimismo determinadas condiciones que el Plan propone como complementarias a las iniciales y que, en los casos que se señalan, han sido (o serán) objeto de Convenios Urbanísticos cuyas determinaciones quedan asumidas en todo su contenido.

Con carácter general, los destinos específicos de los suelos dotacionales de cesión serán fijados en cada caso por el Ayuntamiento en función de las circunstancias existentes y la demanda social (docentes en sus diversos grados, deportivos, asistenciales, culturales, etc.).

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan (Condiciones Generales de Uso, Edificación, Protección y Urbanización) así como las Ordenanzas en Suelo Urbano para aquellas determinaciones no contempladas en el Planeamiento Parcial o Especial que se incorpora.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: LA TENERÍA

API 1

1. ÁMBITO

SECTOR 1 correspondiente al 2º Cuatrienio del SUP del P.G.88, excluyendo la Unidad de Ejecución "Las Capellanías", que queda recogida como suelo urbano finalista.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente en Septiembre de 1.997.

Modificación Puntual del PPO por la que se sitúan los suelos de cesión al Ayuntamiento en una misma zona colindante con el Colegio Garcia Noblejas.

3. CARACTERÍSTICAS

Superficies

Sector _____ 9,85 Has

S.G. adscritos _____ 5,28 Has

Total _____ 15,13 Has

Aprovechamientos

Unifamiliar intensiva (UI.2) _____ 26.560 m²c (170 viv.)

Actividades _____ 2.750 m²c

Total _____ 29.310 m²c

Gestión

Junta de Compensación _____ Si

Proyecto de Compensación _____ Si

Proyecto de Urbanización _____ Si

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Urbanización en fase inicial.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: CAMINO DEL BISPO

API 4

1. ÁMBITO

SECTOR 4 correspondiente al 2º Cuatrienio del SUP del P.G.88.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente el 3 de Mayo de 1.995.

Modificación Puntual del P.G.88 y Convenio suscrito (aprobación definitiva 25 de Noviembre de 1.997).

Modificación del PPO inicial según condiciones del P.G.88 modificado.

3. CARACTERÍSTICAS

Superficies.

Sector _____ 15,32 Has
S.G. adscritos _____ 8,90 Has
Total _____ 24,22 Has

Aprovechamientos.

Unifamiliar (UI.2) _____ 33.731 m²c _____ 207 viv.
Unifamiliar VPO _____ 7.504 m²c _____ 58 viv.
Minibloque _____ 15.060 m²c _____ 150 viv.
Total _____ 56.295 m²c _____ 415 viv.

Gestión.

Junta de Compensación _____ Si
Proyecto de Compensación _____ Si
Proyecto de Urbanización _____ Si

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Urbanización acabada.

5. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Serán de aplicación las determinaciones de todo tipo contenidas en el Convenio suscrito en Mayo de 1.997 y que se acompañó a la Modificación Puntual del P.G.88 aprobado definitivamente el 25 de Noviembre de 1.997.

En todo lo no regulado específicamente en las Ordenanzas del PPO modificado serán de aplicación las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

A fin de unificar la tipología de edificación de las Manzanas A, B y C con fachada a la Avenida Principe de Asturias, con capacidad según el PPO aprobado y Convenio suscrito, respectivamente, para 56,44 y 50 viviendas se podrá, mediante expediente de agrupación de las 3 Manzanas, llegar a ejecutar 3 edificios iguales que comprendan 50 viviendas cada uno.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: **EL VALLE**

API S

1. ÁMBITO

SECTOR 5 correspondiente al 2º Cuatrienio del SUP del P.G.88.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente en Mayo de 1.995.

Recalificación a residencial de la parcela municipal de Actividades 14.2 (superficie: 6.026 m² y edificabilidad 1,00 m²/m²)

3. CARACTERÍSTICAS

Superficies.

Sector _____ 10,14 Has
S.G. adscritos _____ 8,42 Has
Total _____ 18,56 Has

Aprovechamientos.

Unifamiliar intensiva (UI.2) _____ 25.600 m²c _____ 160 viviendas
Actividades _____ 15.887 m²c _____ 93 viviendas
R.M. (Ayuntamiento) _____ 6.026 m²c _____ 60 viviendas
Total _____ 47.513 m²c _____ 313 viviendas

Gestión.

Junta de Compensación _____ Si
Proyecto de Compensación _____ Si
Proyecto de Urbanización _____ Si

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Urbanización acabada.

5. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Los Sistemas Interiores de espacios libres y dotacionales, situados al Sur del Cementerio, quedan integrados para su Ordenación por Estudio de Detalle junto a sus colindantes, también de titularidad municipal, en una Unidad de Ejecución conjunta (APR.3), reduciéndose en consecuencia el ámbito que se incorpora respecto al PPO inicial.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: LA FUENTE NUEVA

API 6

1. ÁMBITO

SECTOR 6 correspondiente al 2º Cuatrienio del SUP del P.G.88.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente en Febrero de 1.994 y modificado puntualmente en Noviembre de 1.995.

Recalificación de suelos terciarios a residencial, según condiciones del Convenio suscrito que se acompaña al presente PGOU, así como parcelas municipales sitas en c/ Murillo nº 20 y Camino de Sacedón nº 29.

3. CARACTERÍSTICASSuperficies.

Sector _____ 9,33 Has

S.G. adscritos _____ 5,06 Has

Total _____ 14,39 Has

Aprovechamientos.

Unifamiliar (UI.2) _____ 12.960,00 m²c _____ 81 viv.

Actividades _____ 3.814,00 m²c

Residencial (actividades) _____ 5.641,00 m²c _____ 64 viv.

RM.2 Residencial _____ 3.813,57 m²c _____ 38 viv. (Ayto.)

(Actividades recalificadas) _____ 6.709,40 m²c _____ 67 viv.

Escolar privado _____ 5.912,00 m²c

Total _____ 35.036,40 m²c _____ 250 viv.

Gestión.

Junta de Compensación _____ Si

Proyecto de Compensación _____ Si

Proyecto de Urbanización _____ Si

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Urbanización acabada.

5. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

La tipología de edificación de las parcelas de Actividades recalificadas a multifamiliar será la correspondiente a la Ordenanza RM.2 siendo esta Ordenanza de aplicación a los Proyectos de Edificación, excepto en lo referente a la edificabilidad que no queda alterada respecto al PPO Modificado Inicial de Noviembre de 1.995.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: LA FUENTECILLA

API 7

1. ÁMBITO

SECTOR 7 correspondiente al 2º Cuatrienio del SUP del P.G.88.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente en Julio de 1.995 y modificado puntualmente en Noviembre de 1.996.

Recalificación de suelos terciarios a residencial según condiciones en los Convenios suscritos para las Manzanas 11, 13 y 14 (Mayo y Julio de 1.997) que se acompañan al presente PGOU, así como de las Manzanas 15 y 12.1 municipales (VPP).

3. CARACTERÍSTICAS

Superficies

Sector	16,40 Has
S.G. adscritos	8,89 Has
Total	25,29 Has

Aprovechamientos

Unifamiliar (UI.2)	34.063 m ² c	216 viv.
RM.2 Residencial (Actividades recalificadas) (M.11: 44; M.13: 80; M.14: 57)	17.398 m ² c	181 viv.
VPP municipales (M.15)	4.344 m ² c	56 viv.
Residencial Actividades (M.12.2)	8.894 m ² c	34 viv.
VPP (M.12.1 Ayuntamiento)	6.990 m ² c	54 viv.
Total	71.689 m ² c	541 viv.

Gestión

Junta de Compensación	Si
Proyecto de Compensación	Si
Proyecto de Urbanización	Si

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Urbanización acabada.

5. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Queda incorporada, como alineaciones definitivas del viario interior, la modificación efectuada en la conexión del mismo con Cueva de La Mora.

Las zonas verdes colindantes con la M.15 municipal quedarán integradas en el Estudio de Conjunto de dicha manzana, pudiendo variar su localización exacta de acuerdo con la ordenación de volúmenes resultante.

La Manzana 11 se desarrollará, según condiciones del Convenio suscrito, con una tipología edificatoria similar a la de la Ordenanza RM.2, con las determinaciones específicas siguientes:

- La edificación situará su fachada principal sobre la alineación oficial de calle.
- El retranqueo mínimo a linderos, así como la distancia mínima entre fachadas ciegas de bloques a edificar en la misma manzana será de H / 2 (3,25 m).
- El número mínimo de aparcamientos será de 66 (1,50 x nº de viviendas) de los cuales 44 se establecerán bajo rasante.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: CASTILLO ESTE

API 8

1. ÁMBITO

SECTOR 8 correspondiente al 2º Cuatrienio del SUP del P.G.88.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente en Marzo de 1.994.

3. CARACTERÍSTICASSuperficies.

Sector _____ 9,65 Has

S.G. adscritos _____ 4,20 Has

Total _____ 13,85 Has

Aprovechamientos.Unifamiliar (UI.2) _____ 10.400 m²c _____ 65 viv.Unifamiliar (UE.2) _____ 12.800 m²c _____ 32 viv.Total _____ 23.200 m²c _____ 97 viv.Gestión.

Junta de Compensación _____ Si

Proyecto de Compensación _____ Si

Proyecto de Urbanización _____ Si

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Urbanización acabada.

5. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Para la tipología unifamiliar serán de aplicación (exceptuando la edificabilidad que se mantiene) las condiciones de las Ordenanzas UI.2 y UE.2 del presente Plan General.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: EL ALAMILLO

API 9

1. ÁMBITO

SECTOR 9 correspondiente al 1º Cuatrienio del SUP del P.G.88.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente en Junio de 1.991.

3. CARACTERÍSTICASSuperficies.

Sector _____ 9,22 Has

S.G. adscritos _____ 85,00 Has (Parque Monreal)

Total _____ 94,22 Has

Aprovechamientos.Unifamiliar (UI.2) _____ 39.200 m²c _____ 189 viv.Actividades _____ 1.800 m²c _____Total _____ 41.000 m²c _____ 189 viv.Gestión.

Junta de Compensación _____ Si

Proyecto de Compensación _____ Si

Proyecto de Urbanización _____ Si

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Urbanización acabada.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: QUITAPESARES

API 12

1. ÁMBITO

SECTOR 12 correspondiente al 2º Cuatrienio del SUP del P.G.88.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente en Marzo de 1.993.

3. CARACTERÍSTICAS

Superficies

Sector _____ 18,40 Has
S.G. adscritos _____ 4,10 Has
Total _____ 22,50 Has

Aprovechamientos

Industrial _____ 56.366 m²c
Actividades _____ 38.500 m²c
Total _____ 94.866 m²c

Gestión

Junta de Compensación _____ Si
Proyecto de Compensación _____ Si
Proyecto de Urbanización _____ Si

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Urbanización en avanzado estado de ejecución.

5. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Será de aplicación en todas sus determinaciones la Ordenanza 9 - Industria y Almacenes - (I.A.) del PGOU. Revisado, que refunde en una sola las Ordenanzas 9 (Nave Nido), 10 (Nave Adosada) y 11 (Nave Exenta) del P.G.88 y que constituyan, a su vez, las Normas Urbanísticas del PPO que se incorpora.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: UNIVERSIDAD "CEES"

API 14

1. ÁMBITO

El delimitado por el Plan Especial para la Ampliación del Campus Universitario más la parcela 134 del Polígono 23 del Catastro de Rústica en su parte no afectada por los accesos desde la M-511.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

Plan Especial para la Ampliación del Campus Universitario de la Universidad Europea de Madrid (UEM) aprobado el 12 de Diciembre de 1.995 por la Consejería de OP. U. Y T. (BOCM 202 de 20 de Diciembre de 1.995).

3. CARACTERÍSTICAS

Superficies

Superficie _____ 183.777,81 m² (incluida la parte de la parcela 134 del polígono 13 del Catastro de Rústica no afectada por la construcción de accesos).

Aprovechamientos

Índice total de edificabilidad _____ 0,30 m²/m²
M² Totales a construir _____ 55.133 m²c
M² ya ejecutados _____ 23.230 m²c (Parcelas 1, 3, 7-3, y 7-4)*
M² a ejecutar:
Zona 2 _____ 7.034 m² Residencia de estudiantes
Zonas 4, 5, 6 y 8 _____ 24.869 m² Equipamientos y usos docentes y administrativos del Campus.
Total _____ 31.903 m²

En el ámbito del P.E. Zona 7.4 = 8.037 m²c
Zona 7.3 = 1.701 m²c

Desarrollo.

Las Zonas 2, 5, 8, 6 y 4 se desarrollarán respectivamente previa redacción y tramitación de Estudios de Detalle.

4. GRADO DE EJECUCIÓN DEL P.E.

Urbanización y consolidación de la edificación suficiente para su consideración como suelo urbano.

5. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Serán de aplicación en el ámbito del plan Especial la Ordenanza 13 - Dotaciones y Equipamientos Singulares - (D.S.) del PGOU Revisado con las especificaciones suplementarias en los Artículos que se señalan a continuación:

ART. 13.3. Condiciones de Parcelación.

A efectos de parcelaciones o segregaciones la parcela mínima será de 5.000 m².

ART. 13.6. Condiciones de Volumen.

Las ordenaciones de volúmenes resultantes de los Estudios de Detalle a redactar sobre las 5 zonas a desarrollar se atenderán a las siguientes condiciones mínimas:

- Ocupación máxima s/zona

- Sobre rasante = 60 %
- Bajo rasante = 60 %

- Alturas de la edificación y nº de plantas

- Sobre rasante = B + 2 con altura máxima de 13 m (esta altura podrá ser sobrepasada hasta 15 m si así lo requiere la actividad a implantar previa justificación razonada).
- Bajo rasante = Semisótano y sótano 1º.

En caso de que sobre la Zona 8 se lleve a cabo la edificación del Polideportivo, la ocupación sobre y bajo rasante podrá alcanzar excepcionalmente hasta el 90 % de la totalidad de la parcela segregada.

ART. 13.8. Usos permitidos

- Principal

Equipamientos de carácter docente universitario y cultural

- Complementarios

Oficinas, administrativos, deportivos, residencias de estudiantes y otros de similar naturaleza.

6. OBSERVACIONES

La vía al Este del ámbito se prolongará debiendo quedar conectada e integrada en la trama viaria del Sector UZ.4 colindante.

Los proyectos de edificación de las nuevas zonas a desarrollar serán precedidos, además de por el Estudio de Detalle correspondiente, por el proyecto de infraestructuras u obras de urbanización necesario para que la zona de suelo urbano alcance el nivel de solar edificable.

En cuanto a condiciones generales de edificación, urbanización, usos, etc., serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU Revisado.

Las conexiones de servicios urbanos e infraestructuras, necesarios para el funcionamiento de las instalaciones, hasta los Sistemas Generales de la población, será a cargo del Polígono.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: CALLE NUEVA 2 Y 4

API **15**

1. ÁMBITO

Corresponde al solar delimitado en planos y en el gráfico adjunto, en el que previo Convenio suscrito al efecto se constituye, en las plantas inferiores de la edificación, un aparcamiento de vehículos a adquirir por el Ayuntamiento para uso público.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

Estudio de Detalle aprobado.

3. CARACTERÍSTICASSuperficies.

Superficie del solar _____ 1.194,96 m²

M² a construir:

Bajo rasante _____ 3.584,88 m²

Sobre rasante _____ 2.256,62 m²

Total _____ 5.841,50 m²

Nº de viviendas _____ 25 viviendas

M² destinados a garaje
del Ayuntamiento _____ 2.564,14 m²

Nº de plazas _____ 80 plazas

4. GRADO DE EJECUCIÓN

Cimentación en realización según licencia de construcción para la edificación de fecha 10 de Noviembre de 1.998.

5. OBSERVACIONES

Quedan incorporadas todas las determinaciones del Convenio Urbanístico suscrito en fecha 5 de Marzo de 1.998.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: PARCELA C.C.2 EL BOSQUE

API **C.C.2**

1. ÁMBITO

Parcela C.C.2.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

Modificación Puntual PGOU en el ámbito de la Urbanización El Bosque aprobada definitivamente el 4 de Febrero de 1.994.

3. CARACTERÍSTICAS

Superficie del solar _____ 30.685,00 m²

Nº de viviendas _____ 72 viviendas

Superficie máxima s/rasante / vivienda _____ 225,00 m²c

Tipología _____ Unifamiliar Pareada

4. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Serán de aplicación, en lo que no sean Condiciones Especificas de la Modificación Puntual aprobada, las Ordenanzas Particulares de la Urbanización "El Bosque".

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: PARCELA C.C.4 EL BOSQUE

API **C.C.4**

1. ÁMBITO

Parcela C.C.4.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

Modificación Puntual PGOU en el ámbito de la Urbanización El Bosque aprobada definitivamente el 4 de Febrero de 1.994.

3. CARACTERÍSTICAS

Superficie del solar _____ 41.568,00 m²

Nº máximo de viviendas _____ 178 viviendas

Edificabilidad máxima _____ 0,60 m²/m²
Ocupación máxima _____ 40,00 %
Tipologías _____ 130 viviendas unifamiliares agrupadas o pareadas
48 viviendas minibloque

4. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Serán de aplicación, en lo que no sean Condiciones Específicas de la Modificación Puntual aprobada, las Ordenanzas Particulares de la Urbanización "El Bosque".

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: PARCELA C.C.5 EL BOSQUE

API **C.C.5**

1. ÁMBITO

Parcela C.C.5.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

Modificación Puntual PGOU en el ámbito de la Urbanización El Bosque aprobada definitivamente el 4 de Febrero de 1.994.

3. CARACTERÍSTICAS

Superficie _____ 49.777,00 m²
Nº máximo de viviendas _____ 80 viviendas
Superficie máxima s/rasante / vivienda _____ 225,00 m²c
Cesión obligatoria zona verde _____ 9.675,00 m²
Tipologías _____ Unifamiliar agrupada y pareada (B + 1 + BC)

4. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Serán de aplicación, en lo que no sean Condiciones Específicas de la Modificación Puntual aprobada, las Ordenanzas Particulares de la Urbanización "El Bosque".

1.2) ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Corresponden a aquellas Áreas de suelo urbano con determinaciones suficientes en cuanto a alineaciones y rasantes y uso final (Ordenanza), que precisan sin embargo de algún procedimiento de gestión para incorporarse al desarrollo urbano.

En los APES a desarrollar por el sistema de expropiación, la valoración del Justiprecio, que figura en el Estudio Económico Financiero, es una mera referencia no vinculante para la redacción del Proyecto de Expropiación correspondiente, o la suscripción de un Convenio Urbanístico, en su caso.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS
s/e PLAZA PARADOR

APE **I**

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito _____ 1 883,79 m²
Uso característico _____ Residencial Colectiva
Aprovechamiento tipo _____ 1,58 m²/m²
Aprovechamiento apropiable _____ 100 %
Área de reparto _____ Su propio ámbito
Ordenanza de aplicación _____ RM.1 (excepto índice de edificabilidad)

2. OBJETIVOS

Obtención de suelo para la ejecución de la Avenida Principe de Asturias con anchura uniforme.
Fijación de alineaciones.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación, según las condiciones del Convenio Urbanístico suscrito en Junio de 1.997.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión de 331,95 m² para viales en su fachada a la Avenida.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos.

5. OBSERVACIONES

El desarrollo de la Unidad de Ejecución atenderá a las condiciones específicamente señaladas en el Convenio suscrito en Junio de 1.997, que regirá en todas sus determinaciones, así como en lo referente a su cerramiento a la Avenida Príncipe de Asturias, en tanto no se proceda a su construcción.

El posible aprovechamiento bajo cubierta queda computado como aprovechamiento lucrativo en el AT que señala la ficha.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS
c/v PLAZA PARADOR (S - W)

APE 2

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito _____ 1.667,00 m²
Uso característico _____ Residencial Colectiva
Aprovechamiento tipo _____ 1,00 m²/m²
Aprovechamiento apropiable _____ 100 %

Área de reparto _____ Su propio ámbito
Ordenanza de aplicación _____ RM.1

2. OBJETIVOS

Obtención de suelo para la ejecución de la Avenida Príncipe de Asturias con anchura uniforme.

Fijación de alineaciones.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación, según las condiciones del Convenio Urbanístico suscrito en Junio de 1.997.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión de 388,96 m² para viales en su fachada a la Avenida.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

5. OBSERVACIONES

La aplicación de la Ordenanza RM.1 incluirá, en cuanto a condiciones de volumen y tipología de la edificación, las señaladas específicamente en el Convenio suscrito en Junio de 1.997, que regirá asimismo en todas sus determinaciones en el desarrollo edificatorio de la parcela.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS
c/v PLAZA PARADOR (S - E)

APE 3

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito _____ 2.600,00 m²
Uso característico _____ Residencial

Aprovechamiento tipo _____ 1,00 m²/m²
Aprovechamiento apropiable _____ 100 %
Área de reparto _____ Su propio ámbito
Ordenanza de aplicación _____ RM.1

2. OBJETIVOS

Obtención de suelo necesario para la ejecución de la Avenida Principe de Asturias con anchura homogénea.

Fijación de alineaciones.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión de 452,00 m² para viales en su fachada a la Avenida Principe de Asturias.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

5. OBSERVACIONES

El proyecto de urbanización de la Avenida tratará de integrar el arbolado existente de mayor porte.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS
c/v CALLE FUENTECILLA

APE 4

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito* _____ 227,00 m²
Uso característico _____ Red Viaria
Ordenanza de aplicación _____ 10 / Grado 3º

2. OBJETIVOS

Obtención de suelo necesario para la ejecución de la Avenida Principe de Asturias con anchura homogénea.

Fijación de alineaciones.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Paso a público de la totalidad del ámbito delimitado.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

5. OBSERVACIONES

El proyecto de urbanización de la Avenida tratará de integrar el arbolado existente de mayor porte.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS c/v
C/ FUENTECILLA Y C/ GUADARRAMA

APE 5

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito* _____ 273,00 m²
Uso característico _____ Red Viaria
Ordenanza de aplicación _____ 10 / Grado 3º

2. OBJETIVOS

Obtención de suelo necesario para la ejecución de la Avenida Príncipe de Asturias con anchura homogénea.

Fijación de alineaciones.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Paso a público de la totalidad del ámbito delimitado.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

5. OBSERVACIONES

El proyecto de urbanización de la Avenida tratará de integrar el arbolado existente de mayor porte.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS c/v APE 6
CALLE GUADARRAMA

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito 154,20 m²
Uso característico Red Viaria
Ordenanza de aplicación 10 / Grado 3º

2. OBJETIVOS

Obtención de suelo necesario para la ejecución de la Avenida Príncipe de Asturias con anchura homogénea.

Fijación de alineaciones.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Paso a público de la totalidad del ámbito delimitado.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

5. OBSERVACIONES

El proyecto de urbanización de la Avenida tratará de integrar el arbolado existente de mayor porte.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: PLAZA / AVENIDA DE ODÓN c/v APE 7
CALLE GREDOS

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito 667,00 m²
Uso característico Plaza Pública
Ordenanza de aplicación 10 / Grado 2º

2. OBJETIVOS

Obtención de plaza pública.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Paso a público de la totalidad del ámbito delimitado.

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: CALLE ABREVADERO Y
AVENIDA DE MADRID

APE 8

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito* 2.941,23 m²
Uso característico Jardines de Uso Público
Ordenanza de aplicación 10 / Grado 2º

2. OBJETIVOS

Creación de jardines públicos frente a la fachada principal del Castillo.
Relocalización adecuada del Cuartel de la Guardia Civil.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Permuta con Suscripción previa de Convenio Urbanístico entre Instituciones.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Paso a público de la totalidad del ámbito.

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

5. OBSERVACIONES

Las condiciones del Convenio Urbanístico a suscribir incluirán el traslado de las instalaciones existentes al APR.1 (Servicios de Seguridad y Emergencia) sobre suelos de propiedad municipal.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

DENOMINACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS
c/v CALLE BISPO

APE 9

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie inicial del Ámbito* 350,00 m²
Uso característico Red Viaria
Ordenanza de aplicación 10 / Grado 4º

2. OBJETIVOS

Ampliación de la unión viaria de la calle del Bispo y la avenida Príncipe de Asturias.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Paso a público de la totalidad del ámbito.

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

1.3) ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Corresponden a aquellas áreas de suelo urbano que, para incorporarse al desarrollo del mismo, requieren la redacción y tramitación previa de alguna figura de planeamiento (Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior), así como la aplicación, en su caso, de alguno de los Sistemas de Actuación para establecer el régimen de equilibrio de cargas y beneficios en su propio ámbito.

En alguno de los casos han sido adscritos a la Unidad de Ejecución correspondiente Sistemas Generales compensables en la misma Unidad al amparo del Artículo 43/1 de la Ley 9/95 de la CM.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: CALLE TAJO

APR 1

Servicios de Seguridad y Emergencia

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito* 34.280,00 m²
- 1.2. Uso principal Instalaciones y Servicios públicos de Seguridad y similares (Cruz Roja, Guardia Civil, etc.).
- 1.3. Usos complementarios Los considerados necesarios para el adecuado funcionamiento de las instalaciones.
- 1.4. Aprovechamiento tipo 0,30 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable 100 %
- 1.6. Área de Reparto Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanza de aplicación 8 - Equipamientos

2. OBJETIVOS

Localización de servicios de interés público en zona de gran accesibilidad fuera del casco antiguo.

Posible traslado de las instalaciones existentes en el APE 8.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.).

3. DESARROLLO

3.1. Figura de planeamiento Estudio de Detalle

3.2. Sistema de actuación Directa sobre suelos de titularidad municipal.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa del ámbito, a cargo de las Instituciones implicadas.

5. OBSERVACIONES

Se considera preferente el acceso desde la Glorieta a formar para el desarrollo del suelo urbanizable UZ.3.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: LA CERRADA

APR 2

Centro Hospitalario

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito* 50.000,00 m² (incluidos 8.000,00 m² de S.G. = parque lineal M-501).

- 1.2. Uso principal _____ Dotacional singular de carácter supramunicipal.
- 1.3. Usos complementarios _____ Actividades Terciarias adscritas y compatibles con el uso principal.
- 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 0,80 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 90 % A.T.
- 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanza de aplicación _____ 13 - Dotaciones y Equipamientos Singulares.

2. OBJETIVOS

Facilitar las condiciones de implantación de un equipamiento de gran importancia y de los usos que complementen la actividad principal.

Creación de un punto focal de Actividades Terciarias - Dotacionales que por su localización propicie una mayor integración entre los desarrollos urbanos de El Bosque - Monte de La Villa - Universidad y el núcleo principal de la población.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.).

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento _____ Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Obras de Urbanización.
- 3.2. Sistema de actuación _____ Compensación.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Plantación adecuada del denominado Parque Lineal.

Urbanización completa del ámbito comprendiendo la implantación de todos los servicios urbanos necesarios y su conexión a los generales de la ciudad.

La cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento podrá ser contraprestada según condiciones especiales a fijar en Convenio Urbanístico a suscribir a estos efectos.

5. OBSERVACIONES

La Ordenación deberá resolver adecuadamente su adaptación al entorno natural en cuanto a volumetría, diseño de las edificaciones y abundancia de nuevas plantaciones.

Los accesos desde y hacia la M-501 se atenderán a lo que a estos efectos dispongan los Organismos Competentes de la Comunidad de Madrid.

La anchura del Parque Lineal limitrofe a la M-501 será de 50 m desde el acabado final del desdoblamiento de esta carretera.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: CAMINO DEL BISPO

APR 3

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito _____ 42.609,00 m²
- 1.2. Uso principal _____ Equipamientos comunitarios y parque público.
- 1.3. Usos complementarios _____ Viviendas de protección pública; zonas deportivas; dotacional de apoyo.
- 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 0,35 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 100 % (ver observaciones).
- 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanzas de aplicación _____ 8 - Equipamientos; RM 2; 10 (EL); 11 (LD); 7 (AT)

2. OBJETIVOS

Creación de un gran área de equipamientos comunitarios que cumpla a su vez la función de Centro Cívico y de relación de las urbanizaciones colindantes

Ejecución de Parque Público.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.).

3. DESARROLLO

3.1. Figura de planeamiento _____ Plan Especial de Reforma Interior

3.2. Sistema de actuación _____ Actuación municipal sobre terrenos públicos ya adquiridos.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa del ámbito.

5. OBSERVACIONES

Siendo los terrenos de titularidad municipal y los aprovechamientos no lucrativos, no existe, como tal, aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares. Caben sin embargo las cesiones de suelo a otras Administraciones para la ejecución de equipamientos (MEC) o del derecho de superficie a cooperativas para la construcción de VPP.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: CALLE GARCÍA NOBLEJAS

APR 4

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito _____ 7.125,00 m²
- 1.2. Uso principal _____ Residencial
- 1.3. Usos complementarios _____ S / Ordenanza 1
- 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 0,60 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 100 %
- 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanza de aplicación _____ 1 - VC - Villas Casco Antiguo.

2. OBJETIVOS

Mantenimiento de las zonas arboladas existentes, integrándolas en un espacio libre ajardinado común al servicio de las viviendas unifamiliares ordenadas como "conjunto".

3. DESARROLLO

3.1. Figura de planeamiento _____ Estudio de Detalle.

3.2. Sistema de actuación _____ Compensación.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa de la Unidad de Ejecución y conexión de los servicios urbanos a los generales de la población.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

5. OBSERVACIONES

La parcela privativa de cada unifamiliar no será inferior a 250,00 m².

Número máximo de viviendas = 14.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: CALLE TAHONA

APR 5

(Antiguo Enclave 2)

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito _____ 2.718,00 m² de suelo
- 1.2. Uso principal _____ Residencial
- 1.3. Aprovechamiento tipo _____ 1,14 m²/m²
- 1.4. Aprovechamiento apropiable _____ 100 %
- 1.5. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
- 1.6. Ordenanza de aplicación _____ 1 - MC - Manzana Cerrada.

2. OBJETIVOS

Creación de plaza pública aporticada y conexión de la calle Tahona con la calle Ignacio Roldán.

Ejecución de aparcamiento subterráneo con capacidad mínima para 70 plazas, vinculándose al menos una para cada vivienda resultante.

3. DESARROLLO

3.1. Figura de planeamiento _____ Plan Especial de Reforma Interior**.

3.2. Sistema de actuación _____ Compensación

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

Con anterioridad a la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU y previa presentación de un Estudio de Viabilidad, se podrá tramitar la licencia de obras de aquellas edificaciones que no superen el nº de viviendas (10) la edificabilidad residencial (2.030 m²) que ampara el vigente P.G.88.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

La ordenación dará lugar a unos espacios libres de uso y dominio público no inferior a 1.350 m² de suelo con destino a calle y plaza peatonal.

Será a cargo de la unidad de ejecución: la urbanización completa de la misma; la construcción del aparcamiento bajo rasante, la conexión de los servicios urbanos a los generales de la población, así como el acabado final, mobiliario urbano y ornamentación de la Plaza Pública según calidades aprobadas previamente por el Ayuntamiento.

5. OBSERVACIONES

El número máximo de unidades de vivienda será de 34 y su tamaño mínimo de 75,00 m² / vivienda.

Las edificaciones tendrán una altura máxima a cornisa de 6,80 m y de 10,80 m a cumbre. El nº de plantas será de 2 (B + 1) + bajo cubierta, pudiendo

desvincularse el uso de esta planta respecto a la inferior. Las fachadas principales incorporarán ladrillo de tejar, teja envejecida, recercados de granito y carpintería de madera.

La mayor calidad de la edificación y el acabado y ornamentación de la Plaza Pública se consideran equivalentes en valor al aumento de aprovechamiento lucrativo apropiable, respecto al fijado por el P.G.88 que se revisa.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: CALLE ARROYO Nº 10

APR ☒

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito _____ 8.074,00 m²
- 1.2. Uso principal _____ Residencial unifamiliar o bifamiliar
- 1.3. Usos complementarios _____ Despachos profesionales del mismo usuario
- 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 0,30 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 100 %
- 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanza de aplicación _____ VC (Ordenanza 1)

2. OBJETIVOS

Ordenación del ámbito compatibilizando su aprovechamiento con las limitaciones volumétricas a que da lugar su colindancia con el Palacio de Godoy.

Ejecución de los servicios urbanos necesarios (saneamiento) para que el suelo alcance la condición de "solar".

Integración adecuada de la edificación existente en la Ordenación del conjunto.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento _____ Estudio de Detalle.
 Estudio de Viabilidad de las
 propuestas arquitectónicas de las
 edificaciones posibles a realizar en el
 ámbito.
- 3.2. Sistema de actuación _____ Compensación

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa de la Unidad de Ejecución, incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los generales de la población, quedando expresamente excluidas las fosas sépticas como solución de saneamiento.

5. OBSERVACIONES

Número máximo estimado de viviendas: 16 bifamiliares u 8 unifamiliares (incluida la existente).

Número máximo de parcelas: 8 de 1.000,00 m²

Los espacios libres privados se localizarán al Norte del Arroyo de la Madre, así como en las zonas colindantes al Palacio de Godoy.

La edificación existente y su ampliación (actualmente en tramitación) computarán como "volumen a cuenta" del aprovechamiento total asignado a la Unidad de Ejecución.

La propuesta de Ordenación incluirá la plantación de arbolado adecuado en función de la colindancia con el Palacio de Godoy y su influencia visual sobre su entorno próximo.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: **PLAZA DE LA IGLESIA**

APR **7**

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito _____ 840,00 m²
- 1.2. Uso principal _____ Residencial

- 1.3. Usos complementarios _____ Según Ordenanza MC
- 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 1,25 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 100 %
- 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanza de aplicación _____ 2 - **MC** - Manzana Cerrada.

2. OBJETIVOS

Ampliación de la Plaza y sustitución de la edificación actual por otra más acorde con el entorno.

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento _____ Estudio de Detalle
- 3.2. Sistema de actuación _____ Compensación

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión de 230 m² de suelo para ampliación de la Plaza de la Iglesia.

5. OBSERVACIONES

La volumetría y el tratamiento de la edificación extremará el cuidado de su diseño dado el entorno en que quedará localizada.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: **CALLE ABREVEDERO C/V TRAVESÍA**

APR **9**

SANTA ANA

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito _____ 680,00 m²
- 1.2. Uso principal _____ Residencial

- 1.3. Usos complementarios _____ Según Ordenanza
 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 1,25 m²/m²
 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 100 %
 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
 1.7. Ordenanza de aplicación _____ **UI** - Grado 1º

2. OBJETIVOS

Sustitución de la edificación existente por una tipología que permita la conservación de las especies arbóreas de gran porte integrándolas en los jardines privados.

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento _____ Estudio de Detalle.
 3.2. Sistema de actuación _____ Compensación.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Mantenimiento de las especies arbóreas de gran porte existentes.

5. OBSERVACIONES

Será de aplicación para la presentación del Estudio de Detalle el Artículo 6.9/D del Capítulo 11 (Ordenanzas en Suelo Urbano) de las Normas Urbanísticas sobre parcelas arboladas.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS
 "RENAULT"

APR ☒

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito _____ 2.328,77 m²
 1.2. Uso principal _____ Residencial

- 1.3. Usos complementarios _____ Terciario Comercial en planta baja.
 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 1,00 m²/m²
 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 100 %
 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
 1.7. Ordenanza de aplicación _____ **RM 1**

2. OBJETIVOS

Apertura de la calle Félix Rodríguez de la Fuente

Alineación adecuada de la Avenida Príncipe de Asturias

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento _____ Estudio de Detalle
 3.2. Sistema de actuación _____ Compensación

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión de suelo para mantener la alineación homogénea de la Avenida Príncipe de Asturias

Cesión del suelo necesario para la prolongación de la calle Félix Rodríguez de la Fuente y urbanización de la misma a cargo de la Unidad de Ejecución.

5. OBSERVACIONES

La edificación situada junto al Parque Estación se considera "fuera de ordenación", lo cual implica su demolición previa al desarrollo de la Unidad de Ejecución.

La actividad existente, también considerada "fuera de ordenación", podrá ser mantenida de acuerdo con la Disposición Transitoria 1ª del Capítulo 12 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Revisado.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: LA VEREDA Y LA PORTADA

APR 10

(Antiguas UA.4 y UA.6)

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito* 60.923,00 m² (incluidos 12.960 m² S.G. de espacios libres (parque lineal) y 9.000 m² S.G. viario para ampliar a 30 m la Avenida Principe de Asturias).
- 1.2. Uso principal Residencial
- 1.3. Usos complementarios Actividades Terciarias y Dotaciones al servicio de la Unidad de Ejecución.
- 1.4. Aprovechamiento tipo 0,5116 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable 90 %
- 1.6. Área de Reparto Su propio ámbito incluidos los Sistemas Generales adscritos.
- 1.7. Ordenanza de aplicación RM.2

2. OBJETIVOS

Obtención de suelo para rematar el tramo final del parque lineal al Norte de la M-501, así como la Avenida Principe de Asturias con ancho homogéneo con el resto de sus tramos.

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

Ordenar el suelo vacante con fachada a la Avenida Principe de Asturias con tipologías residenciales abiertas de baja densidad y alta calidad de urbanización.

Fijación de alineaciones de la Avda. Principe de Asturias con ancho de 30 m.

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Obras de Urbanización.
- 3.2. Sistema de actuación Compensación, previa suscripción de Convenio Urbanístico.

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa de la Unidad de Ejecución y conexión de infraestructuras de servicios con las generales de la población.

Unión del viario del API.7 con la calle San Lorenzo.

Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado necesario para poder ser edificado el 10 % AT.

Cesión de 12.960,00 m² de suelo para parque lineal S.G. de espacios libres y de 9.000,00 m² S.G. viario para ampliación de la Avenida Principe de Asturias.

5. OBSERVACIONES

El Convenio Urbanístico a suscribir atenderá a la recuperación de las plusvalías generadas por la nueva ordenación, que aumenta de forma sustancial el aprovechamiento lucrativo de las antiguas UA.4 y UA.6 del P.G.88.

Asimismo será objeto de Convenio la contraprestación por la ejecución de Sistemas Generales si esta corriese a cargo de la Junta de Compensación.

Número estimado máximo de viviendas: 300

M²c máximos destinados a actividades terciarias y dotaciones privadas: 2 % AT.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: COLEGIO FRAY LUIS DE LEÓN

APR 11

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito* ____ 28.540,00 m²
- 1.2. Uso principal ____ Docente
- 1.3. Usos complementarios ____ Deportivo privado, administrativos, culturales, residencia comunitaria, y otros similares compatibles con la actividad principal.
- 1.4. Aprovechamiento tipo ____ 0,35 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable ____ 90 %
- 1.6. Área de Reparto ____ Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanza de aplicación ____ EQ - Ordenanza 8

2. OBJETIVOS

Implantación de un centro docente privado que integre en su ordenación las instalaciones ya existentes.

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento ____ Estudio de Detalle y Proyecto de Obras de Urbanización.
- 3.2. Sistema de actuación ____ Compensación

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en esta ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa de la Unidad de Ejecución y conexión de los Sistemas Interiores con los generales de la población.

Resolución y ejecución del viario prolongación de la calle Valladolid dentro y a cargo de la Unidad de Ejecución.

5. OBSERVACIONES

Las edificaciones existentes se consideran volumétricamente a cuenta del A.T.

La delimitación exacta de la Unidad de Ejecución presupondrá el deslinde adecuado con los suelos limítrofes municipales.

La cesión del 10 % A.T. podrá ser contraprestada según condiciones especiales a fijar en Convenio Urbanístico a suscribir a estos efectos.

Las edificaciones no sobrepasarán la altura correspondiente a Planta Semisótano, Baja y 1ª.

Las condiciones de aparcamiento y transporte colectivo seguirán lo indicado en el Artículo 86 de la Ordenanza 8 de Equipamientos.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: MESÓN DE CAMPODÓN

APR 12

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito* ____ 6.203,48 m²
- 1.2. Uso principal ____ Unifamiliar
- 1.3. Usos complementarios ____ Espacios libres y deportivos comunes

- 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 0,60 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 100 % AT
- 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanza de aplicación _____ UI.2

2. OBJETIVOS

Creación de un conjunto autónomo de viviendas unifamiliares adecuado con el entorno sustituyendo el uso de "Actividades" del PGOU 88.

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento _____ Estudio de Detalle
- 3.2. Sistema de actuación _____ Compensación con suscripción previa de Convenio Urbanístico.

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa de la Unidad de Ejecución y conexión de servicios urbanos a los generales de la población.

5. OBSERVACIONES

Será de aplicación en todos sus extremos el Convenio Urbanístico suscrito.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

DENOMINACIÓN: CALLE CANTABRIA; CAMPODÓN

APR 13

1. CARACTERÍSTICAS

- 1.1. Superficie inicial del ámbito _____ 4.237,00 m²
- 1.2. Uso principal _____ Unifamiliar

- 1.3. Usos complementarios _____ Espacios libres y deportivos comunes
- 1.4. Aprovechamiento tipo _____ 0,40 m²/m²
- 1.5. Aprovechamiento apropiable _____ 90 %
- 1.6. Área de Reparto _____ Su propio ámbito
- 1.7. Ordenanza de aplicación _____ UE.2 en su aplicación para formación de conjuntos.

2. OBJETIVOS

Remate de un conjunto de viviendas unifamiliares admitido en el P.G. de Alcorcón, con tipologías compatibles con las existentes en la zona de la calle Cantabria en Villaviciosa de Odón.

3. DESARROLLO

- 3.1. Figura de planeamiento _____ Estudio de Detalle
- 3.2. Sistema de actuación _____ Compensación

Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamientos, cesiones, etc.)

4. CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Urbanización completa del ámbito y conexión de los servicios urbanos a los generales de la población.

5. OBSERVACIONES

La ordenación se integrará con la correspondiente limitrofe y de la misma propiedad cuyo suelo pertenece al municipio de Alcorcón.

Número estimado de viviendas: 5

Al Estudio de Detalle se aportará la documentación necesaria para justificar la titularidad de la terrenos delimitados, incluyendo los correspondientes al Camino de Segovia.

2. SUELO URBANIZABLE

2.1) SECTORES DE SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

Se corresponden con tres sectores de suelo urbanizable programado del PG.88, que, teniendo aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo (P.P.O.), e incluso formadas sus Juntas de Compensación correspondientes, no han comenzado su urbanización por diversas circunstancias.

Por otra parte, las ordenaciones contenidas en los Planes Parciales, que seguían fielmente las fichas de desarrollo del PG.88 que se revisa, daban lugar a situaciones no concordantes con los criterios generales y objetivos del presente Plan General.

En concreto: en el Sector X "La Raya" se calificaba con uso de Actividades la extensa parcela, situada al SW del Sector, cuyo intenso arbolado es conveniente mantener dado su interés paisajístico; el olivar existente en el Sector XI (que toma su nombre "Los Olivares" de este antiguo uso agrario) quedaba calificado como zona edificable, lo que implicaba, dada su densidad arborea, su segura destrucción; por último el Sector III El Monte presentaba la misma homogeneidad de tipología unifamiliar en parcela de 300 m² que el Sector I colindante sin otra posibilidad de creación de viviendas de otro tipo (objetivo a alcanzar según el Protocolo suscrito con la CM).

Estas circunstancias y la oportunidad de mejorar las ordenaciones ya que la urbanización no había comenzado, dieron lugar a la presentación de propuestas, por parte de las Juntas de Compensación, que recogen respectivamente la no inclusión de la parcela arbolada al SE del Sector X en el ámbito del PPO y su consiguiente mantenimiento, la conservación del Olivar como espacio libre público en el Sector XI y la ordenación del Sector III con tipologías diversas. Todas ellas manteniendo los aprovechamientos iniciales.

Las nuevas ordenaciones, así como las condiciones de recuperación de plusvalías, a que dan lugar, por el sector público han sido objeto de

Convenios Urbanísticos con las Juntas de Compensación correspondientes.

Por otra parte, hay que señalar que no habiendo comenzado su urbanización, el Plan General revisado no incorpora estos sectores como suelo urbano transformado, sino como urbanizable, proponiendo constituyan cada uno su propio Área de Reparto de beneficios y cargas.

Los suelos urbanizables incorporados son los siguientes:

- UZI.3.- El Monte
- UZI.10.- La Raya
- UZI.11.- Los Olivares

Su numeración se corresponde con la del Sector del SUP del PG.88 que fue objeto de PPO aprobado definitivamente.

Su desarrollo, conforme a las fichas que siguen, se llevará a cabo mediante la redacción y tramitación de la necesaria Modificación del Plan Parcial inicial.

En cuanto a condiciones comunes de Planeamiento y Desarrollo será de aplicación el Capítulo 10 de las Normas Urbanísticas (Normas Particulares para el Suelo Urbanizable), así como el Artículo 3.3 del Capítulo 3 (Desarrollo y Ejecución del Plan General) en lo tocante a Contenido del PPO Modificado.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN

SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

DENOMINACIÓN: EL MONTE

UZI 3

1. ÁMBITO

El correspondiente al SUP.3 del 2º Cuatrienio del PG.88 que se revisa y sus sistemas generales adscritos señalados con este carácter por el presente Plan General.

2. CARACTERÍSTICAS

Superficies*

Superficie inicial del Sector.....	11,84	{	1.12 Dotacional
S.G. adscritos.....	4,67		2.03 ZV-Norte
			1.52 ZV-Olivares
AMBITO TOTAL	16,5 Has		

Usos lucrativos

Principal.....	Residencial
Complementarios.....	Terciario - Privado
<u>Área de Reparto</u>	Su propio ámbito + los S.G. adscritos
<u>AT</u>	$31.680/165.100 = 0,1919 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3. DESARROLLO

Figura de planeamiento.....	PPO modificado**
Sistema de actuación.....	Compensación. Según condiciones del Convenio Urbanístico suscrito

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

** Para la A.D. del PPO será necesario el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la CM.

4. OBJETIVOS

Permitir la creación de nuevas tipologías (conjuntos autónomos en manzanas completas con jardines e instalaciones deportivas y de ocio compartidas) flexibilizando las rígidas condiciones de ordenación impuestas por el PG.88 y manteniendo la edificabilidad total lucrativa.

5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) Ordenación

DISTRIBUCIÓN INICIAL DE USOS Y TIPOLOGÍAS	LÍMITES DEL APROVECHAMIENTO	
	MÍNIMO	MÁXIMO
Residencial (viv.unifam. y/o multifam.)	95%	98,5%
Dotacional privado	1,5%	5%

B) Cesiones y cargas urbanísticas

- Urbanización completa del Sector, incluida la conexión de sus infraestructuras de servicios urbanos con los generales exteriores de la población, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así lo requiriese (Artículo 18/3 - L 6/98).
- Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado apto para poder ser edificado el 10% del aprovechamiento lucrativo total.
- Cesión de los sistemas interiores urbanizados (viario, espacios libres y dotaciones) del Sector y el suelo correspondiente a los S.G. adscritos.
- Cumplimiento de las condiciones señaladas en el Convenio Urbanístico suscrito.
- Localización de la línea AT existente, en posición subterránea a lo largo del viario principal del Sector.
- Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

C) Aprovechamientos

El aprovechamiento lucrativo total coincidirá con la edificabilidad máxima asignada por el PG.88 (31.680 m²c).

Nº estimado de viviendas = 181

6. OBSERVACIONES

- El viario principal, así como los espacios libres y dotaciones locales del PPO inicial, serán mantenidos en la ordenación final, a efectos de

completar la trama urbana ya creada por los sectores colindantes (El Vaillo y La Tenería)

- Servirán de referencia para la redacción de las Ordenanzas del PPO modificado, en cuanto a condiciones tipológicas, las siguientes del presente Plan General:

5. **UI** Grados 2º y 3º Unifamiliar intensiva
 4. **RM** Grados 2º y 3º Residencial multifamiliar
 7. **AT** Actividades Terciarias
 10 y 11. Espacios libres y Deportivos

- La ordenación específica de conjuntos autónomos de viviendas, que abarcarán una manzana completa y un mínimo de 12 unidades de viviendas, se desarrollarán previa redacción y tramitación de un Estudio de Detalle de la manzana correspondiente.

7. DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS (M².C.)

		AYTO 10%	PROPIETARIOS	
			S.G.	SECTOR
SG.	4,67 Has x 1.919	8.961	896	8.065
SECTOR	31.680 - 8.961	22.719	2.272	20.447
TOTAL	31.680		3.168	8.065
		31.680		

$$16,51 \times 1.919 = 31.680$$

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

DENOMINACIÓN: "LA RAYA"	UZI 10
-------------------------	---------------

1. ÁMBITO

Nueva delimitación correspondiente al SUP.10 del 2º Cuatrienio del PG.88, fijada conforme planos de Ordenación del presente Plan General revisado.

2. CARACTERÍSTICAS

Superficies*

Superficie inicial del Sector..... 14,50 Has

S.G. adscritos..... 0.00 Has

ÁMBITO TOTAL..... 14.50 Has

Usos lucrativos

Principal..... Residencial

Complementarios..... Terciario - Privado

Área de Reparto..... Su propio ámbito

AT..... $40.940/145.000 = 0,2823 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3. DESARROLLO

Figura de planeamiento..... PPO modificado

Sistema de actuación..... Compensación. Según condiciones del Convenio Urbanístico suscrito

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

4. OBJETIVOS

Redelimitación del ámbito del Sector inicial, excluyendo una parcela de 1,5 Has de valor relevante por su magnífico arbolado a conservar. Creación de tipologías diferentes, que por su mejor adaptación al mercado, permitan ejecutar a cargo del Sector los sistemas generales viarios y de espacios libres adscritos con este carácter por el PG.88.

5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) Ordenación

DISTRIBUCIÓN INICIAL DE USOS Y TIPOLOGÍAS	LÍMITES DEL APROVECHAMIENTO	
	MÍNIMO	MÁXIMO
Residencial unifamiliar	60,00 %	65,00 %
Residencial multifamiliar	30,00 %	36,00 %
Terciario y privado	1,25 %	3,00 %

B) Cesiones y cargas urbanísticas

- Urbanización completa del Sector, incluida la conexión de sus infraestructuras de servicios urbanos con los generales de la población, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así lo requiriese (Artículo 18/3 - L 6/98).
- Cesión al Ayuntamiento del suelo urbanizado apto para poder ser edificado el 10% del aprovechamiento lucrativo total.
- Cesión de los sistemas interiores del Sector en la siguiente cuantía mínima
 - Espacios libres.- 26.900.m² suelo urbanizado
 - Dotacional.- 6.680 m² suelo urbanizado
 - Red viaria.- la resultante del esquema de ordenación (vial Norte-Sur.- 12 m. anchura)
- Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

C) Aprovechamientos

El aprovechamiento lucrativo total será de 40.940 m²c
 N° estimado de viviendas = 240

6. OBSERVACIONES

- El trazado viario, las dotaciones locales y los espacios libres del esquema de ordenación se consideran vinculantes con las pequeñas

variaciones que puedan derivarse de un estudio topográfico de mayor precisión.

- Asimismo se considera vinculante la distribución zonal señalada de aplicación de las ordenanzas siguientes:

- UI 2 Unifamiliar en parcela mínima de 300 m²
- UE 1 Unifamiliar en parcela mínima de 700 m² (individualizadas o formando "conjuntos").
- RM 3 Residencial multifamiliar Grado 3°
- AT Terciario privado de apoyo a la urbanización situado en la zona residencial multifamiliar.

- Tanto el desarrollo de "conjuntos" unifamiliares como las manzanas zonificadas con uso Residencial Multifamiliar, implicarán la redacción y tramitación, previa a su edificación, de Estudios de Detalle.
- La Red de Saneamiento será separativa e incluirá la recogida de pluviales de la M-501 desdoblada.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN

SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

DENOMINACIÓN: LOS OLIVARES

UZI II

1. ÁMBITO

Corresponde al SUP.11 del 2° Cuatrienio del PG 88 incluidos los S.G. adscritos con la delimitación señalada en el P.G. revisado

2. CARACTERÍSTICAS

Superficies*

Superficie inicial del Sector..... 14,61 Has
 S.G. adscritos..... 2,99 Has
ÁMBITO TOTAL..... 17,60 Has

Usos lucrativos

Principal..... Residencial

Complementarios..... Terciario Privado

Área de Reparto..... Su propio ámbito

AT..... $35.600/176.000 = 0,2021 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3. DESARROLLO

Figura de planeamiento..... PPO modificado**

Sistema de actuación..... Compensación. Según condiciones del
Convenio Urbanístico suscrito

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivasen diferencias de superficie prevalecerán éstas sobre la indicada en la ficha a todos los efectos (aprovechamiento, cesiones, etc.).

** Para la A.D. del PPO será necesario el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la CM.

4. OBJETIVOS

- Reordenación del Sector, localizando el sistema interior de espacios libres sobre el antiguo Olivar, asegurando su conservación e integración con los Sistemas Generales al Norte.
- Creación de nuevas tipologías a fin de ampliar la gama de viviendas, diversificando el mercado inmobiliario.

5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) Ordenación

DISTRIBUCIÓN INICIAL DE USOS Y TIPOLOGÍAS	LÍMITES DEL APROVECHAMIENTO	
	MÍNIMO	MÁXIMO
Unifamiliar	80,00 %	85,00 %
Multifamiliar	15,00 %	17,50 %
Terciario privado	0,75 %	1,50 %

B) Cesiones y cargas urbanísticas

- Urbanización completa del Sector, incluida la conexión de sus infraestructuras de servicios urbanos con los generales de la población, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así lo requiriese [(Artículo 18/3 - L 6/98). (Excepto la red de saneamiento que será separativa e incluirá la ejecución, a cargo del Sector de una depuradora de oxidación total, a emplazar al Sur del mismo)].
- Cesión al Ayuntamiento de:
 - Sistemas generales adscritos
 - Sistemas interiores urbanizados

Dotacionales (Mín. 5.500 m ² suelo)
Espac. Libres (Mín. 20.000 m ² suelo)
Red viaria (según ordenación)
- Suelo urbanizado apto para poder ser edificado el 10 % del AT.
- Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

C) Aprovechamientos

El aprovechamiento lucrativo total será de 35.600 m²c.

Nº estimado de viviendas = 151 (34 colectivas + 117 unifamiliares)

6. OBSERVACIONES

- El trazado viario, las dotaciones locales y los espacios libres del esquema de ordenación se consideran vinculantes, con las pequeñas variaciones que pudieran derivarse de un estudio topográfico de mayor precisión.
- Asimismo se considera vinculante la distribución zonal respecto a condiciones tipológicas. Servirán de referencia para la redacción de las Ordenanzas del PPO modificado las siguientes:

UE 1. Unifamiliar en parcela mínima de 700 m²

UE 2. Unifamiliar en parcela mínima de 1.000 m²

UI 3. Unifamiliar en parcela mínima de 500 m²

RM.2 y RM.3 Residencial multifamiliar Grados 2º y 3º

**2.2) SECTORES SUELO URBANIZABLE
(UZ)**

RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ÁREA DE REPARTO A - (SECTORES PROGRAMADOS CON CONDICIONES URBANÍSTICAS COMPLETAMENTE DEFINIDAS).

USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE: Vivienda Unifamiliar en parcela de extensión media.

A.T. = 8 viv/Ha unifamiliares de 300 m²/viv en parcela de 500 m² + 5 % otros usos = 0,2520 m²/m².

SECTOR	SUELO			A.T. (m ² /m ²) ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO (m ² del uso característico)		Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
	SECTOR	S.G.	TOTAL		PRIVADO	AYUNTAMIENTO	
UZ1.- Monte de la Villa I	32,04	13,72	45,76	0,252	103.784	11.531	366
UZ2.- Monte de La Villa II	28,68	12,30	40,98	0,252	92.944	10.326	327
UZ3.- Monte de La Villa II	33,22	14,24	47,46	0,252	107.639	11.960	379
TOTAL	93,94	40,26	134,20		304.367	33.817	1.072
UZ5.- Camino de Sacedón	26,77	3,80	30,57	0,252	69.333	7.703	-
UZ6.- Calatalifa	33,49	3,92	37,41	0,252	84.846	9.427	-
UZ7.- Pinares Llanos	32,35	5,99	38,34	0,252	86.955	9.662	-
TOTAL	92,61	13,71	106,32		241.134	26.792	-
Σ TOTAL	186,25	53,97	240,52	0,252	545.501	60.609	1.072
606.110							

ÁREA DE REPARTO B - (SECTOR CUYO DESARROLLO QUEDA CONDICIONADO A PREVIA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL).

USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE: Vivienda Unifamiliar en parcela de extensión media.

A.T. = 8 viv/Ha unifamiliares de 300 m²/viv en parcela de 500 m² + 5 % otros usos = 0,2520 m²/m².

SECTOR	SUELO			A.T. (m ² /m ²) ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO (m ² del uso característico)		Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
	SECTOR	S.G.	TOTAL		PRIVADO	AYUNTAMIENTO	
UZ4.- Carretera M-511	111,20	17,60	128,80	0,252	292.117	32.457	596
TOTAL	111,20	17,60	128,80	0,252	292.117	32.457	596

AT Terciario privado de apoyo a la urbanización.

El desarrollo de la manzana con uso residencial multifamiliar implicará la redacción y tramitación, previa a su edificación, de un Estudio de Detalle.

La conservación y mantenimiento de la Estación Depuradora correrá a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación formada a estos efectos.

7. DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS (M².C.)

S.G.	2,99 Has x 2.0	AYTO 10%		PROPIETARIOS S.G.		SECTOR
		2.021	604	2.956	5.438	
SECTOR	31.680 - 8.961	29.558	2.956	3.560	5.438	26.602
TOTAL		35.600		3.560	35.600	26.602

$$17,6 \times 0,2021 = 35.600$$

RESUMEN. SUELO URBANIZABLE INCORPORADO

SECTOR	S.G.	APROVECHAMIENTO (M ² C)			Nº ESTIMADO VIV. TOTAL
		TOTAL	PRIVADO	AYTO	
3. El Monte	11,84	31.680	28.512	3.168	181
10. La Raya	14,50	40.940	36.846	4.094	240
11. Los Olivares	14,61	35.600	32.040	3.560	151
	40,95	108.220	97.398	10.822	572

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
(SUELO URBANIZABLE)

DENOMINACIÓN: MONTE DE LA VILLA	UZ 1
---------------------------------	------

1. CARACTERÍSTICAS

A) SUPERFICIES*

Superficie inicial del sector	32,04 Has (70 %)
Superficie sistemas adscritos (SG - UZ1)	13,72 Has (30 %)
ÁMBITO TOTAL	45,76 Has (100 %)

B) ÁREA DE REPARTO

La formada por los Sectores UZ. 1, 2, 3, 5, 6 y 7 y sus S.G. adscritos (240,52 Has).

- Aprovechamiento tipo (A.T.)	0,2520 m ² /m ² **
- Uso y tipología característicos	vivienda unifamiliar en parcela de extensión media
- Coeficiente de ponderación del uso y tipología característicos	1

C) SECTOR

Uso y tipología principal	vivienda unifamiliar en parcela de extensión media (500 m ²)
Usos complementarios lucrativos	Terciario privado

D) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	0,252 m ² /m ²
--	--------------------------------------

2. DESARROLLO

A) Sistema de Actuación	Compensación
B) Figura de Planeamiento	Plan Parcial de Ordenación***

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivaran diferencias en superficies, los datos de aprovechamientos y cesiones que indica la ficha quedarán afectados proporcionalmente a dichas diferencias. m² edificables del uso y tipología principal por cada m² del suelo total del Área de Reparto, excluyendo los afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

*** Para la Aprobación Definitiva del PPO será necesario el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la CM.

3. OBJETIVOS

- Obtención de 13,72 Has de espacios libres públicos a forestar como Sistema General adscrito al Sector, que junto con los derivados del desarrollo de los

Sectores UZ2 y UZ3 constituyan un preparque de transición, (40,26 Has) al Parque del Guadarrama.

- Obtención de 3,20 Has pertenecientes al Sistema Interior de espacios libres del Sector (10 %), que junto con los correspondientes a los Sectores UZ2 y UZ3, con localización limitrofe al preparque anterior, amplien éste en 9,39 Has reforzando el carácter y superficie del mismo.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) ORDENACIÓN

Distribución inicial de usos y tipologías	Límites del A.T. (%)		Coeficiente de ponderación
	Mínimo	Máximo	
Vivienda unifamiliar en parcela de extensión media (500 m ²)	95	98	1,00
Actividades terciarias	2	5	0,70

B) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento

Urbanización completa del Sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese (Artículo 18/3 - Ley 6/98).

- Prolongación viario principal hasta Residencia de Ancianos.
- Saneamiento a colectores generales y a EDAR.

Cesión Sistemas Generales adscritos y Sistemas Interiores del Sector:

- Zona verde (10 % del Área a Ordenar)
- Red viaria
- Dotaciones (s/RP)

Traslado de posición de la Vereda de Brunete.

Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

C) APROVECHAMIENTOS

- El suelo público correspondiente a la Vereda de Brunete a trasladar no generará aprovechamiento.
- En caso de actuarse por manzanas completas, formando conjuntos de viviendas con

espacios libres – deportivos y servicios comunes proindivisos, la superficie de suelo adscrito a cada unidad de vivienda no podrá ser inferior a 250 m². Dichos conjuntos tendrán una superficie no menor de 6.000 m² (12 x 500) y podrán contener un 20 % más de alojamientos que los derivados de una parcelación convencional en parcelas de 500 m², sin aumento de la edificabilidad correspondiente a ésta.

5. OBSERVACIONES

- N° estimado de viviendas: 366
- El índice de edificabilidad s/ parcela neta será fijado por el PPO, sirviendo de referencia para la redacción de ordenanzas de éste las restantes determinaciones y tipologías de las Ordenanzas de Suelo Urbano 5 (UI Grado 3) y 7 (Actividades Terciarias).
- Del croquis de Ordenación adjunto se considera vinculante la posición y la anchura mínima del vial de separación con el Sector UZ3 y el diámetro mínimo de sus glorietas.
- Asimismo se considera vinculante la posición del Sistema Interior de equipamientos públicos, a fin de obtener una localización homogénea y unificada con los derivados del desarrollo de los Sectores UZ2 y UZ3 de cesión al Ayuntamiento.

6. DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS (m² del uso principal)

	AYUNTAMIENTO (10 %)	PROPIETARIOS	
		S.G.	SECTOR
S.G.: 13,72 Has X 2.520 =	34.574	3.457	31.117
SECTOR: 115.315 – 34.574 =	80.741	8.074	72.667
TOTAL	115.315	31.117	72.667
		115.315	

$$45,76 \times 2.520 = 115.315$$

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN (SUELO URBANIZABLE)

DENOMINACIÓN: MONTE DE LA VILLA II	UZ 2
------------------------------------	------

1. CARACTERÍSTICAS

A) SUPERFICIES*

Superficie inicial del sector	28,68 Has (70 %)
Superficie sistemas adscritos (SG – UZ2)	12,30 Has (30 %)
ÁMBITO TOTAL	40,98 Has (100 %)

B) ÁREA DE REPARTO A QUE PERTENECE

La formada por los Sectores UZ.1, 2, 3, 5, 6 y 7 y sus S.G. adscritos (240,52 Has).

- Aprovechamiento tipo (A.T.)	0,2520 m ² /m ² **
- Uso y tipología característicos	vivienda unifamiliar en parcela de extensión media
- Coeficiente de ponderación del uso y tipología característicos	1

C) SECTOR

Uso y tipología principal	vivienda unifamiliar en parcela de extensión media (500 m ²)
Usos complementarios lucrativos	Terciario privado

D) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	0,252 m ² /m ²
--	--------------------------------------

2. DESARROLLO

A) Sistema de Actuación	Compensación
B) Figura de Planeamiento	Plan Parcial de Ordenación***

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivaran diferencias en superficies, los datos de aprovechamientos y cesiones que indica la ficha quedarán afectados proporcionalmente a dichas diferencias. m² edificables del uso y tipología principal por cada m² del suelo total del Área de Reparto, excluyendo los afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

*** Para la Aprobación Definitiva del PPO será necesario el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la CM.

3. OBJETIVOS

- Obtención de 12,30 Has de espacios libres públicos a forestar como Sistema General adscrito al Sector, que junto con los derivados del desarrollo de los Sectores UZ1 y UZ3 constituyan un preparque de transición, (40,26 Has) al Parque del Guadarrama.

- Obtención de 2,868 Has pertenecientes al Sistema Interior de espacios libres del Sector (10 %), que junto con los correspondientes a los Sectores UZ1 y UZ3, con localización limítrofe al preparque anterior, amplíen éste en 9,39 Has reforzando el carácter y superficie del mismo.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) ORDENACIÓN

Distribución inicial de usos y tipologías	Límites del A.T. (%)		Coeficiente de ponderación
	Mínimo	Máximo	
Vivienda unifamiliar en parcela de extensión media (500 m ²)	95	98	1,00
Actividades terciarias	2	5	0,70

B) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento

Urbanización completa del Sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese (Artículo 18/3 – Ley 6/98).

- Media glorieta de acceso desde la calle Ebro.
- Saneamiento a colectores generales y a EDAR.

Cesión Sistemas Generales adscritos y Sistemas Interiores del Sector:

- Zona verde (10 % del Área a Ordenar)
- Red viaria
- Dotaciones (s/RP)

Traslado de posición de la Vereda de Brunete.

Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

C) APROVECHAMIENTOS

- El suelo público correspondiente a la Vereda de Brunete a trasladar no generará aprovechamiento.
- En caso de actuarse por manzanas completas, formando conjuntos de viviendas con espacios libres – deportivos y servicios comunes proindivisos, la superficie de suelo

adscrito a cada unidad de vivienda no podrá ser inferior a 250 m². Dichos conjuntos tendrán una superficie no menor de 6.000 m² (12 x 500) y podrán contener un 20 % más de alojamientos que los derivados de una parcelación convencional en parcelas de 500 m², sin aumento de la edificabilidad correspondiente a ésta.

5. OBSERVACIONES

- N° estimado de viviendas: 327
- El índice de edificabilidad s/ parcela neta será fijado por el PPO, sirviendo de referencia para la redacción de ordenanzas de éste las restantes determinaciones y tipologías de las Ordenanzas de Suelo Urbano 5 (UI Grado 3) y 7 (Actividades Terciarias).
- Del croquis de Ordenación adjunto se considera vinculante la posición y la anchura mínima del vial de separación con el Sector UZ3 y el diámetro mínimo de sus glorietas.
- Asimismo se considera vinculante la posición del Sistema Interior de equipamientos públicos, a fin de obtener una localización homogénea y unificada con los derivados del desarrollo de los Sectores UZ1 y UZ3 de cesión al Ayuntamiento.

6. DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS (m² del uso principal)

		AYUNTAMIENTO (10 %)	PROPIETARIOS	
			S.G.	SECTOR
S.G.: 12,30 Has X 2.520 =	30.996	3.099	27.897	
SECTOR: 103.270 – 30.996	72.274	7.227		65.047
TOTAL	103.270	10.326	27.897	65.047
		103.270		

$$40,98 \times 2.520 = 103.270$$

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN (SUELO URBANIZABLE)

DENOMINACIÓN: MONTE DE LA VILLA III	UZ 3
1. CARACTERÍSTICAS	
A) SUPERFICIES*	
Superficie inicial del sector	33,22 Has (70 %)
Superficie sistemas adscritos (SG – UZ3)	14,24 Has (30 %)
ÁMBITO TOTAL	47,46 Has (100 %)

B) ÁREA DE REPARTO A QUE PERTENECE

La formada por los Sectores UZ.1, 2, 3, 5, 6 y 7 y sus S.G. adscritos (240,52 Has).

- Aprovechamiento tipo _____ 0,2520 m²/m²**
- Uso y tipología característicos _____ vivienda unifamiliar en parcela de extensión media
- Coeficiente de ponderación del uso y tipología característicos _____ 1

C) SECTOR

- Uso y tipología principal _____ vivienda unifamiliar en parcela de extensión media (500 m²)
- Usos complementarios lucrativos _____ Terciario privado

D) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO _____ 0,252 m²/m²

2. DESARROLLO

- A) Sistema de Actuación _____ Compensación
- B) Figura de Planeamiento _____ Plan Parcial de Ordenación***

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivaran diferencias en superficies, los datos de aprovechamientos y cesiones que indica la ficha quedarán afectados proporcionalmente a dichas diferencias. m² edificables del uso y tipología principal por cada m² del suelo total del Área de Reparto, excluyendo los afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

*** Para la Aprobación Definitiva del PPO será necesario el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la CM.

3. OBJETIVOS

- Obtención de 14,24 Has de espacios libres públicos a forestar como Sistema General adscrito al Sector, que junto con los derivados del desarrollo de los Sectores UZ1 y UZ2 constituyan un preparque de transición, (40,26 Has) al Parque del Guadarrama.
- Obtención de 3,32 Has pertenecientes al Sistema Interior de espacios libres del Sector (10 %), que junto con los correspondientes a los Sectores UZ1 y UZ2, con localización limítrofe al preparque anterior, amplíen éste en 9,39 Has reforzando el carácter y superficie del mismo.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) ORDENACIÓN

Distribución inicial de usos y tipologías	Límites del A.T. (%)		Coeficiente de ponderación
	Mínimo	Máximo	
Vivienda unifamiliar en parcela de extensión media (500 m ²)	95	98	1,00
Actividades terciarias	2	5	0,70

B) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento

Urbanización completa del Sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese (Artículo 18/3 – Ley 6/98).

- Media glorieta de acceso desde la calle Ebro.
- Saneamiento a colectores generales y a EDAR.

Cesión Sistemas Generales adscritos y Sistemas Interiores del Sector:

- Zona verde (10 % del Área a Ordenar)
- Red viaria
- Dotaciones (s/RP)

Traslado de posición de la Vereda de Brunete.

Traslado línea eléctrica a posición perimetral en "línea de fuerza" (S.G.).

Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

C) APROVECHAMIENTOS

- El suelo público correspondiente a la Vereda de Brunete a trasladar no generará aprovechamiento.
- En caso de actuarse por manzanas completas, formando conjuntos de viviendas con espacios libres – deportivos y servicios comunes proindivisos, la superficie de suelo adscrito a cada unidad de vivienda no podrá ser inferior a 250 m². Dichos conjuntos tendrán una superficie no menor de 6.000 m² (12 x 500) y podrán contener un 20 % más de alojamientos que los derivados de una parcelación convencional en parcelas de 500 m², sin aumento de la edificabilidad correspondiente a ésta.

5. OBSERVACIONES

- Nº estimado de viviendas: 379
- El índice de edificabilidad s/ parcela neta será fijado por el PPO, sirviendo de referencia para la redacción de ordenanzas de éste las restantes determinaciones y tipologías de las Ordenanzas de Suelo Urbano 5 (UI Grado 3) y 7 (Actividades Terciarias).
- Del croquis de Ordenación adjunto se considera vinculante la posición y la anchura mínima del vial de separación con el Sector UZ3 y el diámetro mínimo de sus glorietas.
- Asimismo se considera vinculante la posición del Sistema Interior de equipamientos públicos, a fin de obtener una localización homogénea y unificada con los derivados del desarrollo de los Sectores UZ1 y UZ2 de cesión al Ayuntamiento.
- El PPO estudiará y propondrá el régimen de utilización del suelo del uso de vivero de plantas como compatible en el preparque de transición del Parque del Guadarrama.

6. DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS (m² del uso principal)

	AYUNTAMIENTO (10%)	PROPIETARIOS	
		S.G.	SECTOR
S.G.: 14,24 Has X 2.520 =	35.885	3.588	32.296
SECTOR: 119.600 - 35.885 =	83.715	8.372	75.343
TOTAL	119.600	11.960	32.296 75.343
		119.600	

$$47,46 \times 2.520 = 119.600$$

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN: CARRETERA M-511	UZ 4
-------------------------------	------

1. CARACTERÍSTICAS**A) SUPERFICIES***

Superficie inicial del sector	111,20 Has (86,34%)
Superficie Sistemas Generales adscritos (SG - UZ4)	17,60 Has (13,66%)
ÁMBITO TOTAL	128,80 Has (100 %)

B) AREA DE REPARTO

La formada por el propio ámbito del Sector + S.G. adscritos (128,80 Has)

- Aprovechamiento tipo 0,2520 m²/m²**
- Uso y tipología característicos vivienda unifamiliar en parcela de extensión media

- Coeficiente de ponderación del uso y tipología característicos 1

C) SECTOR

Uso y tipología principal	vivienda unifamiliar en parcela de extensión media (500 m ²)
Usos complementarios lucrativos	Docente Universitario Actividades terciarias. Viv. unifamiliar extensiva (parc. 700 m ² y 1.000 m ²)

D) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO 0,252 m²/m²

2. DESARROLLO

A) Sistema de Actuación	Compensación previo Convenio Urbanístico
B) Figura de Planeamiento	Programa de Actuación urbanística (P.A.U.) Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.)

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivaran diferencias en superficies, los datos de aprovechamientos y cesiones que indica la ficha quedarán afectados proporcionalmente a dichas diferencias.

** m² edificables del uso y tipología principal por cada m² del suelo total del Área de Reparto, excluyendo los afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

3. OBJETIVOS

- Ejecución de una unidad integrada de vivienda unifamiliar de baja densidad que, complementando la Urbanización "El Bosque", posibilite asimismo el acceso a esta urbanización desde la carretera M-511 desdoblada.
- Viabilizar el crecimiento de la Universidad CEES hacia el NE.
- Obtención de suelo publico destinado a espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y viviendas de protección pública.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**A) ORDENACIÓN**

Distribución inicial de usos y tipologías	Límites del A.T. (%)		Coeficiente de ponderación
	Mínimo	Máximo	
Docente universitario	32	48	0,85*
Actividades terciarias	4	6	0,70
Unifamiliar Parc. 500/700	36	54	1,00
Unifamiliar. Parc. 1.000	8	12	0,80

B) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento

Urbanización completa del Sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los

Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese (Artículo 18/3 - Ley 6/98).

- Ronda (100 m Ø) en M-511 = Acceso principal
- Conexión viaria por vía de servicio M-511
- Saneamiento a colectores generales y a nueva EDAR
- Canalización del arroyo existente

Cesión de Sistemas Generales adscritos:

- 5 Has Patrimonio Municipal del suelo (Equipamiento y VPP)
- 12,6 Has "Línea de fuerza" M-511

Sistemas Interiores de cesión (mínimos):

- Zona verde = 10 % del Área a Ordenar (11,12 Has)
- Equipamiento público = 2,5 Has
- Viario interior
- Traslado de LAT a posición perimetral en "línea de fuerza" en situación subterránea (A-B) y aérea (B-C), según condiciones a pactar con la Compañía Suministradora.

* El PPO propondrá razonablemente la subdivisión de este coeficiente de usos globales en los correspondientes a usos docentes propiamente dichos y residencias de estudiantes en el Campus, en función de estos usos pormenorizados que el PPO señale.

- Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

C) APROVECHAMIENTOS

En caso de actuarse por manzanas completas con tipología UI.3 y UE.1 formando conjuntos de viviendas con espacios libres deportivos y servicios comunes proindivisos, la superficie de suelo adscrito a cada unidad de vivienda no podrá ser inferior a 250 m².

Dichos conjuntos tendrán una superficie no menor de 6.000 m² (12 x 500) y podrán contener un 20 % más de alojamientos que los derivados de una parcelación convencional en parcelas de 500 m² o de 700m², sin aumento de la edificabilidad correspondiente a éstas.

5. OBSERVACIONES

- Nº estimado de viviendas: 596
- Para la redacción de Ordenanzas en el PPO servirán de referencia las siguientes Ordenanzas de suelo urbano.

Docente Universitario.-	Ordenanza 13. Dotaciones y equipamientos singulares.	DS
Actividades terciarias.-	Ordenanza 7.	AT
Unifamiliar parcela 500 m ² .-	Ordenanza 5. Grado 3.	UI
Unifamiliar parcela 700 m ² .-	Ordenanza 6. Grado 1.	UE
Unifamiliar parcela 1.000 m ² .-	Ordenanza 6. Grado 2.	UE

- Del croquis de Ordenación adjunto se considera vinculante:
 - La gradación NW-SE de tamaño de parcela unifamiliar y consecuentemente la intensidad del uso del suelo.
 - La localización del uso Docente Universitario y la superficie de suelo asignado.
 - Las anchuras de los viales principales y Glorietas
 - La posición de los sistemas generales adscritos.
- El contenido y determinaciones del PAU y del PPO tendrán en cuenta las condiciones que pudieran derivarse de la Evaluación del Impacto Ambiental a efectuar (Anexo I de la Ley 10/91 de Protección de Medio Ambiente).

6. DISTRIBUCIÓN INICIAL DE DERECHOS (m² del uso principal)

	AYUNTAMIENTO (10%)	PROPIETARIOS	
		S.G.	SECTOR
S.G.: 17,6 Has X 2.520 =	44.352	4.435	39.916
SECTOR: 324.576 - 44.352 =	280.224	28.022	252.201
TOTAL	324.576	32.457	39.916 252.201
		324.576	

$$128,8 \times 2.520 = 324.576$$

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN (SUELO URBANIZABLE)

DENOMINACIÓN: CAMINO DE SACEDÓN	UZ 5
---------------------------------	------

I. CARACTERÍSTICAS

A) SUPERFICIES*

Superficie inicial del sector _____ 26,77 Has

Superficie sistemas adscritos (SG - UZ5) _____ 3,80 Has

ÁMBITO TOTAL _____ 30,57 Has

B) ÁREA DE REPARTO

La formada por los Sectores UZ.1, 2, 3, 5, 6 y 7 y sus S.G. adscritos (240,52 Has).

- Aprovechamiento tipo _____ 0,2520 m²/m²**
- Uso y tipología característicos _____ vivienda unifamiliar en parcela de extensión media
- Coeficiente de ponderación del uso y tipología característicos _____ 1

C) SECTOR

Uso y tipología principal _____ Actividades Terciarias

Usos complementarios _____ Hoteleros, restauración, ocio, deportivos, almacenaje y distribución. Infraestructuras clase B y C, etc.

D) INDICE DE EDIFICABILIDAD DEL AMBITO = $0,252/0,7 = 0,360 \text{ m}^2/\text{m}^2$

2. DESARROLLO

A) Sistema de Actuación	Cooperación
B) Figura de Planeamiento	Plan Parcial de Ordenación***

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivaran diferencias en superficies, los datos de aprovechamientos y cesiones que indica la ficha quedarán afectados proporcionalmente a dichas diferencias.
 ** m² edificables del uso y tipología principal por cada m² del suelo total del Área de Reparto, excluyendo los afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

*** Para la A.D. del PPO será necesario el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la CM.

3. OBJETIVOS

- Creación de suelo receptor de actividades económicas, favoreciendo la implantación de usos terciarios (comercio, oficinas, hosteleros, ocio y análogos).
- Obtención de equipamientos públicos y privados.
- Mejora de condiciones paisajísticas y medio – ambientales de la zona con ejecución de Parque Lineal en borde Oeste de la M-501.
- Obtención de suelo alternativo para posibilitar el traslado de la Vereda de Brunete (Avenida del Vaillo) al Camino de Moledores ampliado.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) ORDENACIÓN

Distribución inicial de usos y tipologías	Límites del A.T. (%)		Coeficiente de ponderación*
	Mínimo	Máximo	
Actividades terciarias	60	80	0,70
Usos complementarios	20	40	0,60

B) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión del 10.% A.T. al Ayuntamiento

Urbanización completa del Sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese (Artículo 18/3 – Ley 6/98).

- Saneamiento a colectores generales y a nueva EDAR.
- Conexión viaria con M-501 (Rotonda).

Cesión Sistemas Generales adscritos, Parque Lineal y Sistemas Locales del Sector:

- Zona verde [10 % del Área a Ordenar (2,67 Has)]
- Red viaria
- Dotaciones (según RP)

Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

* Respecto al uso característico del Área de Reparto (Coeficiente 1).

5. OBSERVACIONES

- Servirán de referencia para la redacción de Ordenanzas y Tipologías del PPO las Ordenanzas de Suelo Urbano 7 y 8.
- Del croquis de Ordenación adjunto se considera vinculante la posición de los Sistemas Generales a efectos de posterior traslado de posición de la Vereda de Brunete (Avenida del Vaillo), así como la localización aproximada del viario principal y sus dimensiones. En el Proyecto de Reparcelación será tenido en cuenta el coste proporcional de las obras de urbanización realizadas a cargo del APR.2 previamente y que hubiesen sido por cuenta del Sector de no estar ya realizadas.
- Aquellos cruces que sean necesarios realizar a través de la vía pecuaria para acceder al vial de tráfico que discurre paralelamente a la misma requieren un tratamiento diferenciado en la zona de cruce de forma que no resulte peligroso para quien lo utilice. El Artículo 42 de la Ley 8/98 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid limita la velocidad de tránsito en 20 Km/h por lo que se deberá prever los resaltos asfálticos e indicaciones luminosas necesarias que hagan incuestionable el cumplimiento de este artículo. En cualquier caso se desestima en todo punto la sobreposición a lo largo de la vía pecuaria de un vial destinado al tráfico rodado, así como la intercalación de rotondas.

6. DISTRIBUCIÓN INICIAL DE DERECHOS (m² del uso principal del Área de Reparto)

S.G.: 3,80 Has X 2.520 =
 SECTOR: 77.036 – 9.576 =

TOTAL

30,57 X 2.520 = 77.036

	AYUNTAMIENTO (10 %)	PROPIETARIOS	
		S.G.	SECTOR
9.576	957	8.619	
67.460	6.746		60.714
	7.703	8.619	60.714
77.036		77.036	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN **(SUELO URBANIZABLE)**

DENOMINACIÓN: CALATALIFA	UZ 6
--------------------------	------

1. CARACTERÍSTICAS

A) SUPERFICIES*

Superficie inicial del sector	33,4990 Has
Superficie sistemas adscritos (SG - UZ6)	3,9200 Has
ÁMBITO TOTAL	37,4190 Has

B) ÁREA DE REPARTO

La formada por los Sectores UZ. 1, 2, 3, 5, 6 y 7 y sus S.G. adscritos (240,52 Has).

- Aprovechamiento tipo (A.T.)	0,2520 m ² /m ² **
- Uso y tipología característicos	vivienda unifamiliar en parcela de extensión media
- Coeficiente de ponderación del uso y tipología característicos	1

C) SECTOR

Uso y tipología principal	Actividades Terciarias
Usos complementarios	Hoteleros, restauración, ocio, deportivos, almacenaje y distribución, Infraestructuras clase B y C, etc.

D) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO = $0,252/0,7 = 0,360 \text{ m}^2/\text{m}^2$

2. DESARROLLO

A) Sistema de Actuación	Compensación
B) Figura de Planeamiento	Plan Parcial de Ordenación***

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivaran diferencias en superficies, los datos de aprovechamientos y cesiones que indica la ficha quedarán afectados proporcionalmente a dichas diferencias, m² edificables del uso y tipología principal por cada m² del suelo total del Área de Reparto, excluyendo los afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

*** Para la A.D. del PPO será necesario el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la CM.

3. OBJETIVOS

- Creación de suelo receptor de actividades económicas, favoreciendo la implantación de usos terciarios (comercio, oficinas, hosteleros, ocio y análogos).
- Obtención de equipamientos públicos y privados.

- Mejora de condiciones paisajísticas y medio - ambientales de la zona con ejecución de Parque Lineal en borde Oeste de la M-501.
- Remate del acceso existente sobre la M-501 con continuidad del mismo hacia el Oeste y su enlace viario con el Sector.
- Obtención de suelo alternativo para posibilitar el traslado de la Vereda de Brunete (Avenida del Vaillo) al Camino de Moledores ampliado.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) ORDENACIÓN

Distribución inicial de usos y tipologías	Límites del A.T. (%)		Coeficiente de ponderación
	Mínimo	Máximo	
Actividades terciarias	60	80	0,70
Usos complementarios	20	40	0,60

B) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento

Urbanización completa del Sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese (Artículo 18/3 - Ley 6/98).

- Saneamiento a colectores generales y a nueva EDAR.
- Conexión viaria con M-501 (Rotonda).

Cesión Sistemas Generales adscritos (incluidos 0,8258 Has de el Forestal, no compensado en el antiguo Sector IV).

Sistemas Locales:

- Zona verde [10 % del Área a Ordenar (3,35 Has)]
- Red viaria

* Respecto al uso característico del Área de Reparto (Coeficiente 1).

- Dotaciones (según RP)

Traslado LAT a posición perimetral en Parque Lineal en situación subterránea.

Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

5. OBSERVACIONES

- Servirán de referencia para la redacción de Ordenanzas y Tipologías del PPO las Ordenanzas de Suelo Urbano 7 y 8.
- Del croquis de Ordenación adjunto se considera vinculante la posición de los Sistemas Generales a efectos de traslado de posición de la Vereda de Brunete (Avenida del Vaillo), así como la localización aproximada de Rotondas, viario principal y sus dimensiones.
- Aquellos cruces que sean necesarios realizar a través de la vía pecuaria para acceder al vial de tráfico que discurre paralelamente a la misma se requieren un tratamiento diferenciado en la zona de cruce de forma que no resulte peligroso para quien lo utilice. El Artículo 42 de la Ley 8/98 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid limita la velocidad de tránsito en 20 Km/h por lo que se deberá prever los resaltos asfálticos e indicaciones luminosas necesarias que hagan incuestionable el cumplimiento de este artículo. En cualquier caso se desestima en todo punto la sobreposición a lo largo de la vía pecuaria de un vial destinado al tráfico rodado, así como la intercalación de las rotondas previstas.

6. DISTRIBUCIÓN INICIAL DE DERECHOS (m² del uso principal)

S.G.: 3,92 Has X 3.600 =
SECTOR: 134.708 - 14.112 =

TOTAL

37,4190 X 3.600 = 134.708

	AYUNTAMIENTO (10 %)	PROPIETARIOS	
		S.G.	SECTOR
14.112	1.411	12.701	
120.596	12.059		108.537
	13.470	12.701	108.537
134.708	134.708		

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN (SUELO URBANIZABLE)

DENOMINACIÓN: PINARES LLANOS	UZ 7
------------------------------	------

1. CARACTERÍSTICAS

A) SUPERFICIES*

Superficie inicial del sector _____ 32,35 Has
 Superficie sistemas adscritos (SG - UZ7) _____ 5,99 Has
 ÁMBITO TOTAL _____ 38,34 Has

B) ÁREA DE REPARTO

La formada por los Sectores UZ. 1, 2, 3, 5, 6 y 7 y sus S.G. adscritos (240,52 Has).

- Aprovechamiento tipo (A.T.) _____ 0,2520 m²/m²**
- Uso y tipología característicos _____ vivienda unifamiliar en parcela de extensión media
- Coeficiente de ponderación del uso y tipología característicos _____ 1

C) SECTOR

Uso y tipología principal _____ Actividades Terciarias
 Usos complementarios _____ Hoteleros, restauración, ocio, deportivos, almacenaje y distribución, Infraestructuras clase B y C, etc.

D) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO = 0,252/0,7 = _____ 0,360 m²/m²

2. DESARROLLO

A) Sistema de Actuación _____ Compensación
 B) Figura de Planeamiento _____ Plan Parcial de Ordenación***

* Si de un levantamiento topográfico más preciso se derivaran diferencias en superficies, los datos de aprovechamientos y cesiones que indica la ficha quedarán afectados proporcionalmente a dichas diferencias. m² edificables del uso y tipología principal por cada m² del suelo total del Área de Reparto, excluyendo los afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

*** Para la A.D. del PPO será necesario el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la CM.

3. OBJETIVOS

- Creación de suelo receptor de actividades económicas, favoreciendo la implantación de usos terciarios (comercio, oficinas, hosteleros, ocio y análogos).
- Obtención de equipamientos públicos y privados.

Mejora de condiciones paisajísticas y medio – ambientales de la zona con ejecución de Parque Lineal en borde Oeste de la M-501.

Remate del acceso existente sobre la M-501 con continuidad del mismo hacia el Oeste y su enlace viario con el Sector.

Obtención de suelo público para completar las instalaciones ya existentes del SERCAM, así como para asegurar la continuidad del S.G. alternativa vía pecuaria de los Sectores 5 y 6 hasta el Camino de Pinares Llanos.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

A) ORDENACIÓN

Distribución inicial de usos y tipologías	Límites del A.T. (%)		Coeficiente de ponderación*
	Mínimo	Máximo	
Actividades terciarias	60	80	0,70
Usos complementarios	20	40	0,60

B) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

Cesión del 10 % A.T. al Ayuntamiento

Urbanización completa del Sector incluyendo la conexión de los servicios urbanos a los Generales de la ciudad, contribuyendo a su refuerzo o ampliación si así se requiriese (Artículo 18/3 – Ley 6/98).

- Saneamiento a colectores generales y a nueva EDAR.
- Conexión viaria con M-501.

Cesión Sistemas Generales adscritos

Sistemas Locales:

- Zona verde [10 % del Área a Ordenar (3,235 Has)]

* Respecto al uso característico del Área de Reparto (Coeficiente 1).

- Red viaria
- Dotaciones (según RP)

Traslado LAT a posición perimetral en Parque Lineal en situación subterránea.

Los costes correspondientes a la ejecución de la red de transporte de agua potable necesaria para el desarrollo propuesto será a cargo de los promotores.

5. OBSERVACIONES

- Servirán de referencia para la redacción de Ordenanzas y Tipologías del PPO las Ordenanzas de Suelo Urbano 7 y 8.
- Del croquis de Ordenación adjunto se considera vinculante la posición de los espacios libres correspondiente al Sistema Local de Zonas Verdes a efectos de transición del SERCAM con tipologías terciarias privadas, así como la localización aproximada del, viario principal y sus dimensiones.
- Aquellos cruces que sean necesarios realizar a través de la vía pecuaria para acceder al vial de tráfico que discurre paralelamente a la misma requieren un tratamiento diferenciado en la zona de cruce de forma que no resulte peligroso para quien lo utilice. El Artículo 42 de la Ley 8/98 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid limita la velocidad de tránsito en 20 Km/h por lo que se deberá prever los resaltos asfálticos e indicaciones luminosas necesarias que hagan incuestionable el cumplimiento de este artículo. En cualquier caso se desestima en todo punto la sobreposición a lo largo de la vía pecuaria de un vial destinado al tráfico rodado, así como la intercalación de rotondas.

6. DISTRIBUCIÓN INICIAL DE DERECHOS (m² del uso principal del Área de Reparto)

	AYUNTAMIENTO (10 %)	PROPIETARIOS	
		S.G.	SECTOR
S.G.: 5,99 Has X 2.520 =	15.095	1.510	13.585
SECTOR: 96.768 – 15.095 =	81.673	8.167	73.506
		9.677	13.585
TOTAL	96.768	96.768	73.506

$$38,24 \times 2.520 = 96.768$$

(02/17.506/99)