



Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

Texto Refundido de la

**Revisión - Adaptación del
Plan General de Ordenación Urbana**

II. NORMAS URBANÍSTICAS





AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID)

CONCEJALÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO.-
SERVICIO DE URBANISMO.-
Rev PGOU / Modificaciones.-
Normas Urbanísticas/Mod. Punt nº 2.-

515.13462-3
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR 2005
El Secretario

El presente Texto Refundido contiene los documentos normativos aprobados por los siguientes órganos de la Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón:

- La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de julio de 1999, publicado en el B.O.C.M. de 4 de septiembre de 1999.

- Acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 2 de marzo de 2000 y 16 de octubre de 2003, (publicados en el BOCM del 20 de marzo de 2000 y 3 de noviembre de 2003), por los que se procede a la aprobación definitiva de la subsanación e incorporación de las determinaciones complementarias al documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de VILLAVICIOSA DE ODON, establecidas por los Acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de julio de 1999.

- Como resultado de la aplicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU de Villaviciosa de Odón, se ha interpretado y desarrollado en diversas ocasiones, mediante los siguientes acuerdos municipales:

- . Pleno 6 de abril de 2000: - Ordenanza 12 INF – Servicios Urbanos e Infraestructuras.-
- . Pleno 11 de mayo de 2000: - Retranqueos de instalaciones al servicio de las viviendas en las Ordenanzas reguladoras de la edificación unifamiliar y multifamiliar.-
- . Pleno 7 de junio de 2003: - Abastecimiento de agua, artículo 6.6.-
- Ordenanza 09 IA – Industrial – Almacén.-
- . Pleno 3 de abril de 2003: - Ordenanza Reguladora de la Ordenación de los Usos Urbanos.-
- . Pleno 30 de abril de 2004: - Norma Complementaria al PGOU reguladora de la prevención de usos residenciales fraudulentos.-

- Y por último, el texto aprobado provisionalmente en el que se recogen las modificaciones puntuales tramitadas bajo la referencia "Modificación Puntual nº 2 del PGOU", aprobadas inicialmente por el Pleno Municipal celebrado el 30 de julio de 2004, y las correcciones y subsanaciones detectadas por los Servicios Técnicos Municipales, que complementan dichas modificaciones, sin que tengan carácter sustancial, al ser exclusivamente una mejora en la redacción de la norma que facilita su interpretación y aplicación a los supuestos de hecho a los que se dirige.



AYUNTAMIENTO DE
VILLAVICIOSA DE ODÓN
(MADRID)

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR 2005
El Secretario

CONCEJALÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO.-
SERVICIO DE URBANISMO.-
Rev PGOU / Modificaciones.-
Normas Urbanísticas/Mod. Punt nº 2.-

**TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA REVISIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.-**

TOMO II.-

Abril ' 2005.-

Nota.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Pleno Municipal en la sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2005, adoptó el acuerdo de aprobar el presente Texto Refundido, junto con la Modificación Puntual nº 2 de PGOU, que contiene tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor, a fin de reemplazar completamente el Tomo II "NORMAS URBANÍSTICAS" del Plan General.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 de ABR. 2005

El Secretario,

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art.1.1.	OBJETO.....	3
Art.1.2.	ÁMBITO Y VIGENCIA.....	3
Art.1.3.	EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.G.O.U.....	3
1.3.1.	PUBLICIDAD.....	3
1.3.2.	OBLIGATORIEDAD.....	3
1.3.3.	EJECUTORIEDAD.....	3
Art.1.4.	INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.O.U.....	3
Art.1.5.	REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.....	4
1.5.1	REVISIÓN ANTICIPADA.....	4
1.5.2.	MODIFICACIÓN.....	4
Art.1.6.	RELACIÓN DE SIGLAS.....	4
Art.1.7.	DEFINICIONES.....	5
-	ALINEACIÓN.....	5
-	ALTURA A CORNISA.....	6
-	ALTURA A CUMBRERA.....	6
-	ALTURA LIBRE DE PISOS.....	6
-	ALTURA TOTAL DE PISOS.....	6
-	ÁREA DE MOVIMIENTO.....	6
-	BALCONES, CORNISA Y ALERO.....	6
-	BLOQUES ABIERTOS.....	6
-	BLOQUE DE EDIFICACIÓN DIFERENCIADO.....	6
-	CONSTRUCCIÓN AISLADA.....	6
-	CONSTRUCCIÓN PAREADA.....	6
-	CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA.....	6
-	CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.....	7
-	CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.....	7
-	DENSIDAD.....	7
-	DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA.....	7
-	EDIFICABILIDAD.....	7
-	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE.....	7
-	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE.....	7
-	EDIFICACION AUXILIAR.....	7
-	EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO.....	7
-	ENTREPLANTA.....	7
-	ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	8
-	FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA.....	8
-	HASTIAL.....	8
-	LÍNEA DE FUERZA.....	8
-	MANZANA CERRADA.....	8
-	MIRADOR Y CUERPOS VOLADO CERRADOS.....	8
-	OCUPACIÓN.....	8
-	PABELLÓN DE VIGILANCIA.....	8
-	PARCELA.....	8
-	PARCELA EDIFICABLE.....	9

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
Nº 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
I.D.F. Residencia Valdeca de 18 de mayo



- PARCELA MÍNIMA	9
- PASAJES	9
- PATIO DE PARCELA	9
- PATIO INGLÉS	9
- PATIO MANCOMUNADO	9
- PIEZA HABITABLE O VIVIEDERA	9
- PLANTA BAJO RASANTE	9
- PLANTA SOBRE RASANTE	10
- PLANTA CON SUELO BAJO RASANTE	10
- PLANTA BAJA	10
- PLANTA PRIMERA	11
- OTRAS PLANTAS	11
- PLANTA BAJO CUBIERTA	11
- POLÍGONO	11
- RASANTES	11
- RASANTE BÁSICA	11
- RASANTES OFICIALES	11
- SUPERFICIE RASANTE DE MANZANA URBANIZADA	11
- PLANO RASANTE PARA CASOS DE TOPOGRAFÍA COMPLICADA	12
- RETRANQUEOS	12
- SECTOR	12
- SEMISÓTANO	12
- SISTEMAS GENERALES	12
- SISTEMAS LOCALES O INTERIORES	12
- SOLAR	12
- SÓTANO	12
- SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA	12
- SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE	13
- SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE	13
- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA	13
- UNIDAD DE EJECUCIÓN	13
- VALLA O CERRAMIENTO	13
- ZONA	13

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE LA AYUNTAMIENTO DE MADRID
DE FECHA 26.3.05
5.8.05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
JURÍDICO Y NORMATIVA
W.D. 14/04/05 14:04 de 14 de mayo

14 JUL 2005
DOCUMENTO REGISTRADO
EL TECNICO INFORMANTE





Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005
El Secretario

CAPITULO 1º

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART.1.1.- OBJETO

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

ART.1.2.- ÁMBITO Y VIGENCIA

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

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

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

1.3.1. PUBLICIDAD

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

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

1.3.2. OBLIGATORIEDAD

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

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

1.3.3. EJECUTORIEDAD

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

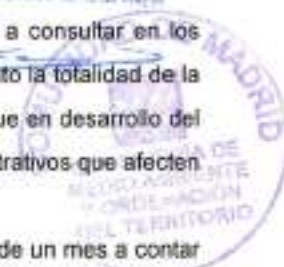
ART.1.4.- INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.O.U.

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

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

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.

REVISADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-01
Madré 5-8-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE POTENCIO
JURÍDICO Y NORMATIVA
I.P.O.F. RESOLUCIÓN 124804 de 12 de mayo



- 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	AIA
- Comunidad Autónoma de Madrid	CM
- Decreto 131/1997 de 16 de Octubre (Infraestructuras Eléctricas)	RD 131/97
- Estudio de Detalle	ED
- Estudio de Impacto Ambiental	EIA
- Ley 10/1.991 de 4 de Abril para la protección del Medio Ambiente (modificada por el RD 19/92 de 13 de Marzo)	L 10/91
- Ley 9/1995 de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CM	L 9/95
- Ley 20/1.997 de 15 de Julio de Medidas Urgentes en materia de suelo y urbanismo de la CM	L 20/97
- Ley 4/1.984 de Disciplina de la CM	L 4/84
- Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones	LS 6/98
- Ley 16/1.995 de 4 de Mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza	L 16/95
- Ley 3/1.995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias	L 3/95
- Planeamiento de Desarrollo	PD
- Plan General Municipal de Ordenación urbana	PGOU
- Plan General Municipal de Ordenación urbana vigente	PG.88
- Plan Parcial de Ordenación urbana	PPO
- Plan Especial de Reforma Interior	PERI
- Plan Regional de Estrategia Territorial de la CAM	PRET
- Plan de Ordenación de Recursos Naturales - Curso Medio del Río Guadarrama	PORN
- Reglamento de Disciplina Urbanística (RD. 2187/78 de 23 de Junio)	RD
- 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.

BLOQUE DE EDIFICACIÓN DIFERENCIADO

Cualquier parte de una edificación que además de formar sector de incendios independiente, no posee accesos comunes o zonas comunes con el resto del edificio en cuestión, salvo la zona de parcela no ocupada por la edificación y los accesos a la misma, en su caso, y siempre que el área suma de la proyección sobre el terreno de todas sus plantas no tenga ninguna zona común con el área proyectada de idéntica forma del resto de la edificación.

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.

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

Se denomina al cómputo superficial total máximo que puede edificarse en plantas bajo rasante.

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE

Se denomina al cómputo superficial total máximo que puede edificarse en plantas sobre rasante, con las salvedades indicadas en las normas generales de edificación.

EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se define como edificación auxiliar aquélla que sirve de complemento a la edificación principal.

EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO

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

ENTREPLANTA

Planta formada por un forjado construido entre el suelo de planta baja y su techo que respeta por encima y por debajo alturas libres no inferiores a 2,20 metros, y siempre que ocupe como máximo el 50% de la superficie de la planta baja.

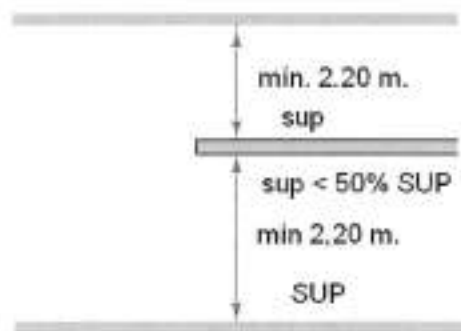


Fig 1.7.1 Entreplanta

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 la cota de suelo de la planta a la que sirva y su longitud no superará 2,50 m la longitud de la fachada a la que sirva. La anchura máxima del patio será 1,50 m y la longitud mínima será 3,00 m.

En el caso de que el patio inglés sirva para dar iluminación a la planta sótano, la cota de piso del patio no distará de la cara inferior del forjado de techo más de 1,00 m y su ancho no superará 1,00 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 BAJO RASANTE

Se entiende por aquella zona de una edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista del mismo 1 metro por encima, medido en vertical, o cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,75 metros por debajo, medidos en vertical.

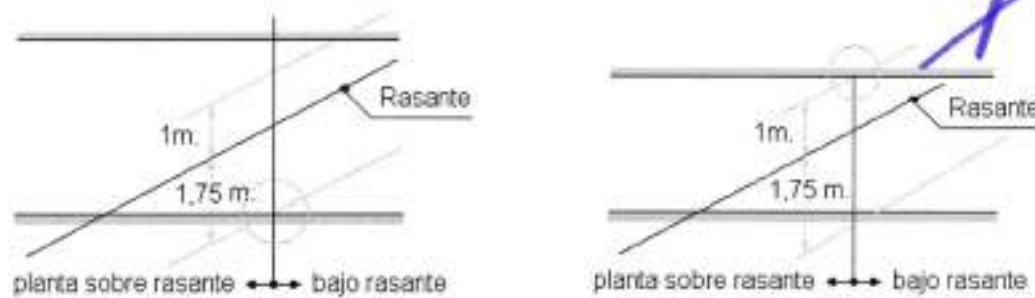


Fig. 1.7.2 Determinación de planta sobre y bajo rasante

PLANTA SOBRE RASANTE

Las zonas de la edificación que no cumplen la condición de planta bajo rasante. Esto es aquella zona de la edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a un metro o más, medido en vertical, por encima del plano rasante oficial, y que además tiene la cara superior del pavimento de suelo terminado por encima del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,75 metros por debajo, medidos en vertical.

PLANTA CON SUELO BAJO RASANTE

Aquella zona de la edificación cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del plano rasante oficial.

PLANTA BAJA

Aquella zona de planta sobre rasante, cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,5 metros por encima, medidos en vertical.

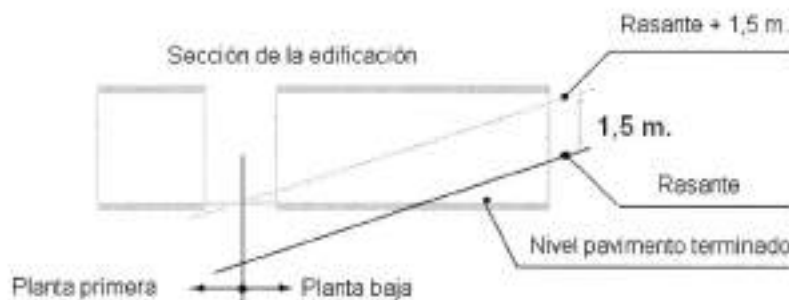


Fig. 1.7.3 Planta baja.

Cuando las alturas de forjado y pavimento coincidan en una zona de edificación, y exista línea divisoria entre la parte considerada como planta baja y la considerada como planta bajo rasante, esa línea no siempre será paralela a las divisorias características del edificio, a efectos de reparto de usos podrá sustituirse por una línea quebrada conveniente a los fines del proyecto que delimite el mismo porcentaje superficial entre ambas partes.



Fig. 1.7.4 Reparto superficial equivalente siguiendo divisorias características de la edificación entre la zona considerada planta sobre rasante y planta bajo rasante.

PLANTA PRIMERA

Aquella zona de planta sobre rasante, que no cumple la condición de planta baja pero que está inmediatamente por encima de la planta baja o aunque no exista zona edificada debajo, si la hubiese cumpliría la condición de planta baja.

OTRAS PLANTAS

Aquella zona de la edificación que está por encima de la planta primera.

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 35º (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.

RASANTE BASICA

Una vez ejecutadas las vías públicas en el desarrollo de un proyecto de urbanización, las manzanas resultantes, dispondrán de un perímetro de aceras, o de un perímetro mixto de aceras y terreno natural en el caso de colindar con zonas verdes o similares, y, por tanto, una línea divisoria entre la propiedad pública y privada. A esa línea en general alabeada y cerrada la llamaremos "rasante básica", que convenientemente rectificada sirve de base para fijar las rasantes oficiales.

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.

SUPERFICIE RASANTE DE MANZANA URBANIZADA

Denominaremos así a la superficie que formaría una tela elástica tensada cuyos límites fueran la línea rasante básica definida en el anterior párrafo (la superficie así conformada no presentaría montículos ni depresiones).

PLANO RASANTE PARA CASOS DE TOPOGRAFIA COMPLICADA

El perímetro de cada parcela individual edificable será, en general, una curva cerrada alabeada contenida en la superficie rasante de manzana urbanizada. El plano que contenga la recta que une los puntos de máxima y mínima cota de tal perímetro y a una perpendicular a dicha recta que pase por un punto cualquiera de la misma que además sea horizontal, tendrá la consideración de "plano rasante. Respecto a este plano, en general no horizontal, se aplicarán los conceptos de plantas bajo rasante, planta con suelo bajo rasante, plantas sobre rasante, edificabilidad bajo rasante, edificabilidad sobre rasante, planta baja, planta primera o entreplanta, planta de piso y otras plantas.

En el caso de que existan más de un punto de cota máxima, o mas de un punto de cota mínima, o se den ambos casos, se tomará por punto, bien de cota máxima o de cota mínima al punto central del segmento rectilíneo que una los puntos mas distanciados de igual cota.

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).

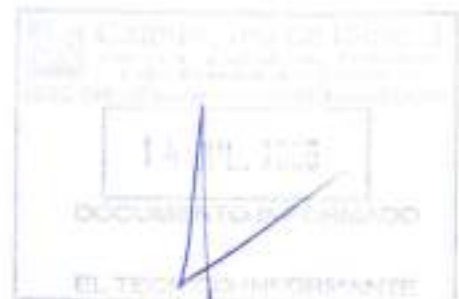
VALLA O CERRAMIENTO.

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").

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-3-01
Madriz
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
E JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
Y NORMATIVA
(P.O.E. Resolutor 412024 de 13 de mayo)



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR 2005
El Secretario,

CAPITULO 2º REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

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



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26.7.01
8-8-01
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
URBANO Y NORMATIVA
D. J. F. FERNÁNDEZ VILLAS DE 15-8-2001



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.8/98.

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:

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

ART.2.3.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

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

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

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

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

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

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

En caso de que el PGOU no prevea la inclusión o adscripción del nuevo Sistema General en suelo urbano a

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR 2005
El Secretario

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
Madrid 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN
JURÍDICA Y NORMATIVA
I.P.O.F. Resolución 18504 de 10 de agosto



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 regirán 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.



APROBADO POR LA COMISIÓN
URBANISMO DE MADRID S.A. SEÑAL
DE FECHA 26-7-05
Madrid 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFE DEL SERVICIO DE NORMAS
JURÍDICAS Y NORMATIVA
P.O.E. Reducido 40x60 de 19 de mayo



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 FEB. 2005
El Secretario

CAPÍTULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

	página
Art.3.1. EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU	2
Art.3.2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES	2
A) DE DESARROLLO DE ORDENACIÓN	2
B) DE GESTIÓN	2
C) DE EJECUCIÓN	2
Art.3.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN	2
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	2
PLANES PARCIALES	2
PLANES ESPECIALES	3
ESTUDIOS DE DETALLE	3
ORDENANZAS MUNICIPALES	3
Art.3.4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	4
PROYECTO DE COMPENSACIÓN	4
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	4
PROYECTO DE PARCELACIÓN	4
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN	4
Art.3.5. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	4
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	5
PROYECTO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS	5
Art.3.6. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	5
A) OBRAS EN LOS EDIFICIOS	5
B) OBRAS DE DEMOLICIÓN	6
C) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	6
Art.3.7. PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD	9

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID
DE FECHA 26.3.05
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
E. JEFE DEL SERVICIO DE ASesoría
JURÍDICO Y NORMATIVA
I.P.F. Reducida a escala de 1:50.000



CAPÍTULO 3º

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ART.3.1.- EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

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

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

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

ART.3.2.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES

A) DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

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

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

B) DE GESTIÓN

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

C) DE EJECUCIÓN

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



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.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento,
en sesión de 29 ABR 2005
El Secretario

ART. 3.7.- PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD

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

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

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



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE
DE FERIA **26-7-05**
MAYO **5-8-05**
EL SECRETARIO GENERAL EL
JEFE DEL SERVICIO DE ASesorIA
JURIDICA Y NOTARIAL
IP D.F. FERIA DE MAYO DE 2005



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005
El Secretario.



CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

	página
Art.4.1. DEFINICIÓN.....	2
Art.4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS	2
Art.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	2
Art.4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS.....	3
4.4.1. USOS GLOBALES	3
4.4.2. USOS PORMENORIZADOS	3
4.4.3. LOCALIZACIÓN DE LOS USOS	3
4.4.4. CUADRO GENERAL DE LOS USOS	5
Art.4.5. USO RESIDENCIAL.....	7
4.5.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	7
4.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	8
Art.4.6. USO TERCIARIO.....	10
4.6.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	10
4.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	10
Art.4.7. USO EQUIPAMIENTO.....	14
4.7.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	14
4.7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	15
4.7.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO	15
Art.4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES.....	16
4.8.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	16
4.8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE	16
4.8.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO	17
4.8.4. OTRAS CONDICIONES	18
Art.4.9. INFRAESTRUCTURAS.....	18
4.9.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	18
4.9.2. CONDICIONES PARTICULARES	19
Art.4.10. ESPACIOS LIBRES.....	20
4.10.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS	20
4.10.2. CONDICIONES PARTICULARES	21
Art.4.11. NORMAS GENERALES PARA LA DETERMINACION DE LAS PLAZAS MINIMAS NECESARIAS DE APARCAMIENTO PARA AUTOMOVILES DE TURISMO Y FURGONETAS ASIMILABLES.....	21
4.11.1. USO RESIDENCIAL.....	21
4.11.2. USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL.....	21
Art.4.12. INCOMPATIBILIDAD ENTRE CIERTOS USOS O ACTIVIDADES	26
4.12.1. OBJETO.....	26
4.12.2. ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALMENTE SIGNIFICATIVAS, INCOMPATIBILIDADES Y EFECTOS ADITIVOS.....	26
4.12.3. REGULACION DE LA INCOMPATIBILIDAD	28
4.12.4. EFECTOS CONTAMINANTES NO TOLERABLES POR EXCESIVOS, O POR ACUMULACION DE EFECTOS MEDIOAMBIENTALES CON OTROS PROYECTOS O ACTIVIDADES	28

APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
DE FECHA 26-7-05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMAS
P.D.F. - MODIFICACIÓN DE 1998 (1999)



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.

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. 4.3. CLASIFICACION E INTENSIDAD DE LOS USOS:

En relación con su localización los usos se clasifican en:

- a) Usos permitidos.
- b) Usos autorizables en localizaciones especiales.
- c) Usos prohibidos.

USO PERMITIDO: es aquel que puede implantarse por estar expresamente catalogado como tal o ser de naturaleza completamente asimilable.

USO AUTORIZABLE EN LOCALIZACION ESPECIAL: todo aquel expresamente catalogado bajo tal condición, o de naturaleza completamente asimilable, que puede ser implantado sin alteración de las características y fines propios de esa zona territorial por su singularidad en relación con otras a las que el planeamiento somete a la misma ordenación. Las condiciones de intensidad de este uso, las razones que hacen singular la zona y las posibles condiciones adicionales requieren su estudio particular bajo los principios de garantía de mantenimiento de los fines y características territoriales que persigue el planeamiento, así como de la ausencia de agravios comparativos. Por lo que todo acuerdo de aprobación de



este uso deberá necesariamente recoger ese estudio.

USO PROHIBIDO: Aquel que no puede implantarse ni autorizarse, por considerarse incompatible con el uso principal o característico de la zona territorial. Las diferentes ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos permitidos. Cualquier uso no expresamente comprendido como uso permitido o que resulte autorizable de acuerdo con las definiciones anteriores es uso prohibido.

En relación con su intensidad los usos permitidos y los usos autorizables en localizaciones especiales se clasifican en:

- 1.- Uso principal o característico.
- 2.- Uso compatible
- 3.- Uso complementario

USO PRINCIPAL O CARACTERÍSTICO: todo aquel que define con carácter predominante una zona del territorio, pudiendo llegar a ser el único en toda la zona.

USO COMPATIBLE: todo aquel que puede coexistir con el uso principal que caracteriza una zona del territorio, sin que éste quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que le son propios, y que aunque puede llegar a ser el único dentro de una edificación no caracteriza la zona del territorio. Su limitación en intensidad se regula mediante categorías. Las ordenanzas particulares en cada caso podrán regular coeficientes de intensidad.

USO COMPLEMENTARIO: todo aquel que puede coexistir con otros usos permitidos, pero con intensidad limitada, en general, al 20% de la superficie total edificada sobre rasante en relación al resto de usos en la edificación en que se sitúen, para que no altere o desvirtúe las características o fines propios de una zona del territorio. Las ordenanzas particulares en cada caso podrán regular otros coeficientes de intensidad entre usos, en virtud de su finalidad u objeto primordial.

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 podrán situarse:

1. Como uso principal en edificio de uso exclusivo o bloque de edificación diferenciado.
2. Como uso principal autorizable en localizaciones especiales.
3. Como uso compatible o complementario en las siguientes plantas de la edificación:
 - 3.1. Plantas bajo rasante
 - 3.2. Planta baja
 - 3.3. Planta primera o entreplanta
 - 3.4. Otras plantas superiores
4. Como uso compatible o complementario autorizable en localizaciones especiales.

4.4.4. Cuadro general de los usos

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORIA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPAL	COMPATIBLE/ COMPLEMENT
1) Residencial	A) Vivienda	1) Unifamiliar	1	4
		2) Bifamiliar	1	
		3) Multifamiliar	1	
	B) Residencia comunitaria	1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas	1	3.2/ 4
2) Terciario	A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas)	1) Superficie hasta 200 m ² Única razón comercial	1	3.2/ 4
		2) Superficie hasta 500 m ² y una o varias razones comerciales	1	3.2/ 4
		3) Superficie hasta 1.500 m ² y una o varias razones comerciales	1	
		4) Superficie hasta 2.500 m ² y una o varias razones comerciales	1	
		5) Superficie superior a 2.500 m ² y una o varias razones comerciales	1	
	B) Oficinas	1) Despachos y consultas profesionales	-	3.2 / 3.3 / 3.4/4
		2) Sin atención al público	1	3.2 / 3.3 / 3.4/4
		3) Con atención al público	1	3.2 / 3.3/4
	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones y 2.500 m ² c.	1 / 2	
		2) A partir de 51 habitaciones y 2.501 m ² c.	1	
	D) Reunión	1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas	1	3.2/4
		2) Idem. de más de 50 plazas	1	3.2
		3) Bares, cafeterías y asimilables	1	3.2
		4) Salas de fiestas, discotecas, bares de copas y asimilables	1	4
		5) Clubes sociales	1	3.2/4
	E) Espectáculos	1) De carácter compatible con uso residencial, cines, teatros, etc.	1	4
		2) Cines, salas con espectáculo, plazas de toros, etc.	1	4
3) Equipamiento	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	3.2/4
	B) Cultural	1) Salas exposiciones y similares	1 / 2	3.2/4
		2) Museos y bibliotecas	1 / 2	
	C) Asistencial	1) Clubes u hogares de mayores o jóvenes (sin residencia)	1	4
		2) Ludotecas	1	-
		3) Residencias de mayores	2	
		4) Centros de prestación de servic.de asistencia social	1	3.2/4
	D) Sanitario	1) Sin internamiento (clínicas, ambulatorios, consultas, etc.)	1	3.2/4
		2) Con internamiento Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)	1	-
		3) Establecimientos veterinarios	1	3.2/4
	E) Institucional	1) Centros de la Administración Central, Autonómica o Local	1	-
		2) Oficinas de la Admón. con atención al público.	1	3.2 / 3.3/4

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO	
			PRPA	COMPATIBLE/ COMPLEMENT
	F) Religioso	1) Centros de culto y reunión	1	-
	G) Deportivo	1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores	1	3,2/4
		2) Idem. con espectadores	1	
	H) Otros servic. públicos	1) Mercados 2) Bomberos 3) Policía 4) Cantones de limpieza 5) Cementerios 6) Otros similares	1	4
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac. y talleres con sup. hasta 150 m ² y 5 CV	1	3,2/4
		2) Id. con sup. hasta 250 m ² y 10 CV	1	3,2/4
		3) Incompatibles con uso de vivienda	1	
	B) Almacenes	1) Compatible con uso residencial.	1	3,2/4
		2) Compatible con uso industrial	1	3,2/4
		3) Incompatib. con otro uso	2	
	C) Producciones audiovisuales y similares	1) Estudios y producción	1	
5) Infraestructuras	A) De servicios urbanos	1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica	2	4
		2) Captación y distribución de agua	2	4
		3) Saneamiento y depuración	2	4
		4) Otros (gas, telefonía...) (*)	2	4
		5) Residuos sólidos	2	-
	B) Anexos. Red viaria	1) Gasolineras o Estaciones de Servicio de Carburantes	1 (2 Red inter-comarcal)	4
	C) Garajes y aparcamiento	1) Asociado a los usos - Residencial - Terciario - Equipamiento - Industrial - Infraestructuras de servicio - Espacios libres y deportivos		3,1/3,2/4
		2) Uso público exclusivo	1/2	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		

NOTAS:

(Véanse condiciones particulares de usos que se restringen en plantas con suelo bajo rasante)

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, de acuerdo con las siguientes directrices:

- 1) Los usos no contemplados, se asimilarán a los usos y categorías definidos en este cuadro siguiendo el criterio de similitud física y de repercusión medioambiental, en caso de duda fundamentada, se tratarán como usos autorizables en localizaciones especiales.
- 2) Si se produjese en la aplicación de la tabla incompatibilidad absoluta entre usos cualquiera que sea la zona donde se pretendiesen ubicar actividades y/o instalaciones, cuya implantación habitual, típica o característica precise su compatibilidad, el uso que según la tabla no resulte compatible se tratará como uso autorizable en localizaciones especiales.

4.4.5.- Definiciones:

RAZÓN EMPRESARIAL: se entiende por ello, un negocio único con un fin empresarial específico, cuyo titular es una persona física o jurídica única. Las sociedades naturales se interpretarán como una persona jurídica única.

RAZÓN COMERCIAL: se entiende por ello una razón empresarial exclusivamente de uso terciario clase comercio. Se asimilará a este concepto una razón empresarial de uso terciario clase oficinas categoría 3ª nivel 1 de naturaleza comercial, si bien como uso complementario.

AGRUPACIÓN DE COMERCIOS: se emplea para expresar la coexistencia de varias razones comerciales dentro de un único edificio, o de un bloque de edificación diferenciado, o de una zona de la edificación cuyos accesos desde el exterior sean independientes de cualesquiera otras zonas o edificaciones. A efectos de la aplicación de estas normas la agrupación de comercios podrá implantarse como si se tratase de una sola razón empresarial.

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 limítrofe 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, u otros colectivos singulares asimilables (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

Potencia mínima.-	5.000 W	Tamaño familiar (< 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 en planta baja. Podrán estar situados en planta bajo rasante 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.

Los gases de combustión de calderas y calentadores de gas se regirán por su normativa específica (RITE). Las ventilaciones de garajes, cuartos de maquinaria, ascensores y cuartos de

calderas serán independientes de las que pueden requerir las viviendas como tales (cocinas, baños, basuras, etc.) y se regirán por su normativa específica (RITE, OGPMAU, etc.). Las viviendas multifamiliares dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, es decir, de una zona situada en la cubierta, o planta bajo cubierta donde albergar grupos compresor-condensador, con capacidad y aislamiento acústico suficiente y de tal suerte que los equipos no sean visibles desde las vías públicas, así como conductos para gas refrigerante entre esa zona y cada vivienda.

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 plantas bajo rasante, el objeto de esta norma es que toda superficie edificable computable tenga pleno derecho a utilizarse con los usos permitidos que coincide con la superficie edificable no comprendida en plantas bajo rasante. La prohibición de usos vivideros en plantas bajo rasante, prácticamente se refiere a piezas como dormitorios, cocinas, salones, cuartos de estar, cuartos de estudio, de juegos infantiles y otras análogas, es decir piezas en que la iluminación natural suficiente y la ventilación natural suficiente son básicos, en razón a su prolongada utilización, por razones de salubridad. Son típicas de plantas bajo rasante piezas como garajes, trasteros, bodegas, cuartos de instalaciones, que comúnmente son de utilización ocasional. Ha de tenerse también en cuenta que cualquier alcantarillado puede entrar en carga ante circunstancias excepcionales, con el riesgo que ello representa para bienes y personas por lo que únicamente se utilizarán materiales, muebles o enseres no deteriorables o protegidos de tal evento.

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- administrativo, 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 o agrupaciones de comercios de venta de todo tipo de productos, talleres de reparación de bienes de consumo como electrodomésticos y similares (no vehículos de motor), con una superficie máxima total de hasta 200 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 40 despreciando la parte fraccionaria del cociente.

Categoría 2ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 200 y 500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 50 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 5, se tomará 5.

Categoría 3ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 500 y 1.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 75 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 10, se tomará 10.

Categoría 4ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 1.500 y 2.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 83 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 20, se

tomará 20.

Categoría 5ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total superior a 2.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 100 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 30, se tomará 30.

B) Clase Oficinas

Categoría 1ª. Despachos y consultas anexas a la vivienda 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, con los siguientes niveles:

- **Nivel 1.** Situado en planta baja con acceso desde la vía pública independiente de cualquier otra parte de la edificación, o los de naturaleza comercial integrados en agrupación de comercios.
- **Nivel 2.** Superficie útil mínima 50 m².
- **Nivel 3.** Superficie útil mínima 50 m² con aseos centralizados por plantas y sexos, únicamente accesibles por zonas comunes de la edificación, o de superficie inferior integrado en agrupación de comercios como uso complementario.
- **Nivel 4.** Superficie útil mínima 250 m².

Categoría 3ª. Como la categoría anterior pero con atención al público, con los siguientes niveles:

- **Nivel 1.** Situado en planta baja con acceso desde la vía pública independiente de cualquier otra parte de la edificación, o los de naturaleza comercial integrados en agrupación de comercios.
- **Nivel 2.** Superficie útil mínima 50 m².
- **Nivel 3.** Superficie útil mínima 50 m² con aseos centralizados por plantas y sexos, únicamente accesibles por zonas comunes de la edificación, o de superficie inferior integrado en agrupación de comercios como uso complementario.
- **Nivel 4.** Superficie útil mínima 250 m².

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

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y 2500 m² totales construidos sobre rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento. Se incluyen en esta categoría las "casas de huéspedes", cualquiera que sea su capacidad, así como las residencias de estudiantes, religiosos y asimilables de capacidad comprendida entre 31 y 100 personas residentes.

Categoría 2ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero de capacidad superior.

D) Clase reunión

(Se utiliza la nomenclatura del Decreto 184/1998 de 22 de octubre que cataloga actividades incluidas en la Ley 17/1997 de 4 de julio, ambas disposiciones de la Comunidad de Madrid)

Categoría 1ª. Restaurantes y asimilables con capacidad para un máximo de 50 plazas en

El 29 ABR 2005

mesas de comedor. (Se incluyen en esta categoría actividades como bares-restaurante o salones de banquetes con igual limitación).

Categoría 2ª. Restaurantes y asimilables con capacidad superior a 50 plazas en mesas de comedor. (Se incluyen en esta categoría actividades como bares-restaurante o salones de banquetes).

Categoría 3ª. Bares, cafeterías, cafés-bar, tabernas, bodegas, chocolaterías, croissanterías, heladerías, salones de té, centros lúdicos con ordenadores sin premios en metálico, clubes sociales con servicio de bebidas, y asimilables.

Categoría 4ª. Salas de baile, discotecas, bares de copas sin actuaciones en directo, salas de juventud, boleras, salas de billar, salones de juegos recreativos y de azar que no conlleven premios en metálico y asimilables.

Categoría 5ª. Clubes sociales sin servicio de bebidas ni de comidas ni espectáculos, y asimilables.

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 cuyo fin primordial sea el cultural, clásico, en general de escasa incidencia medioambiental compatible con el uso residencial. En esta categoría se incluyen cines, teatros, cafés o restaurantes-culturales, salas de conciertos clásicos, y asimilables.

Categoría 2ª. 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 otro tipo. En esta categoría se incluyen cines, teatros, salas de fiesta, cafés-espectáculo, restaurantes-espectáculo, plazas de toros, salas de conciertos, salas multiuso y asimilables.

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.

Cualquier zona de la edificación que sea planta con suelo bajo rasante no podrá albergar usos públicos con densidad alta de ocupación, entendiéndose por ello las superiores a 1 persona por cada 2 metros cuadrados. Si la zona es considerada planta bajo rasante no podrá tener uso

público prolongado, ni puestos de trabajo permanentes durante la jornada o que requieran una iluminación alta para leer, o apreciar detalles o que requieran una atención prolongada. Ha de tenerse también en cuenta que cualquier alcantarillado puede entrar en carga ante circunstancias excepcionales, con el riesgo que ello representa para bienes y personas por lo que únicamente se utilizarán materiales, muebles o enseres no deteriorables o protegidos de tal evento.

El objeto de esta norma es que toda superficie edificable computable tenga, si no completamente, prácticamente casi pleno derecho a utilizarse con todo cuanto sea inherente a los usos permitidos y plenamente en toda la superficie edificable no comprendida en plantas con suelo bajo rasante.

Así en edificaciones de uso hotelero como hoteles, residencias, pensiones, etc. no permitir usos vivideros públicos en lo que hemos definido como plantas bajo rasante, que prácticamente se refieren a las habitaciones o suites, es decir piezas en que la iluminación natural suficiente y la ventilación natural suficiente son básicos, en razón a su prolongada utilización.

Igualmente en el caso de lugares o zonas de locales de una afluencia de público masiva, es decir de una densidad de ocupación alta, como bares de copas, discotecas, salas de baile, salas de fiesta, teatros, cines y demás actividades con graderíos, etc., etc., que tampoco se permita en lo que hemos definido como planta con suelo bajo rasante, de forma que no sea precisa evacuación ascendente en caso de emergencia.

En plantas bajo rasante podrán situarse aquellas zonas de baja densidad de ocupación, que además no precisen puestos de trabajo de utilización permanente. Podrán situarse vestuarios, aseos públicos o de personal, almacenes compatibles con uso residencial, juegos que no necesiten dedicación permanente de personal, se utilicen poco tiempo y ocupen espacios que impidan una afluencia masiva, como boleras, mesas de billar, y otros similares que sirvan de complemento a otras actividades de ocio, cuartos de instalaciones, garajes, pequeños comedores de restaurantes sin barra y sin camareros permanentes, y, en todos estos ejemplos, siempre que se doten de medios de iluminación y de ventilación artificiales suficientes y con vías de evacuación ascendente que cumplan con las condiciones impuestas por la reglamentación contra incendios vigente. No podrán situarse despachos de uso permanente, cocinas, salas de juegos recreativos de distinta naturaleza a los enunciados, almacenes de sustancias peligrosas o inflamables.

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

Véase el art. 4.11 de este capítulo.

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

Clase	Categoría
Comercio	3ª, 4ª y 5ª
Hotelero	1ª y 2ª
Reunión	4ª (excepto bares de copas de superficie inferior a 100 m ²)
Espectáculos	1ª y 2ª

En zonas consolidadas, si fuere materialmente imposible cumplir estas condiciones, se requerirá un estudio de su viabilidad previo a la solicitud de licencia de cualquier otro tipo de solución, que pudiese autorizarse en razón de las características del entorno.

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.

E) Condiciones de agrupaciones de comercios.

Las zonas comunes que se proyecten deberán poseer vías de evacuación que deberán estar libres de obstáculos y claramente diferenciadas, al menos mediante el empleo de franjas de pintura o cualquier otro elemento delimitador de equivalente claridad. Esto podrá llevarse a efecto, en zonas diferenciadas del local, sin barreras físicas, y, por tanto, con partes del local de utilización común (accesos y pasillos), o mediante subdivisión en locales independientes con vestíbulo, pasillos y accesos formando una zona común de acceso, o en forma mixta. Será obligatoria la subdivisión cuando la implantación de una razón comercial precise calificación ambiental y como medida correctora obligatoria deba aislarse del resto.

F) Condiciones de evacuación de humos, gases y aire enrarecido:

En cualquier edificación de nueva planta los locales que se definan dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, es decir, de una zona situada en la cubierta, o planta bajo cubierta donde albergar grupos compresor-condensador, con capacidad y aislamiento acústico suficiente y de tal suerte que los equipos no sean visibles desde las vías públicas, así como conductos para el fluido refrigerante entre esa zona y cada local.

Así mismo por cada local independiente o por cada 200 m² o fracción de local de mayores dimensiones se dispondrá de conducto independiente de cualquier tipo de shunt, que sobrepase la cubierta en la forma que defina la vigente Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano de Villaviciosa de Odón, para posibilitar la extracción de humos, vapores, aire enrarecido, etc., de 300 mm de diámetro mínimo, o sección equivalente convenientemente aislado térmica y acústicamente.

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

Ver artículo 4.11 de este Capítulo

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 de los siguientes niveles:

- Nivel 1: compatibles con usos terciarios e integrados estéticamente y funcionalmente con los mismos. Se caracterizan por albergar procesos limpios, es decir, por no ser generadoras de residuos o vertidos de naturaleza diferente a la de los residuos domésticos; así como por presentar una apariencia externa similar a los de cualquier edificación terciaria diseñada para oficinas, comercio, etc.
- Nivel 2: resto de talleres e industrias compatibles con presencia de personas en su entorno.

B) Clase Almacenamiento

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

Categoría 2ª. No compatible con la vivienda, pero sí 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		M2
	5	50		Potencia máxima
2ª	250	LIBRE ¹	LIBRE ¹	M2
	10	90	300	Potencia máxima
3ª			LIBRE ¹	M2
			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 1/2 C.V. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se impongan a la actividad medidas correctoras especiales. 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

¹ Con las limitaciones de la Ordenanza correspondiente.

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.

Y respecto a estaciones con antenas repetidoras de telefonía móvil y asimilables, reguladas por la vigente Ley General de Telecomunicaciones que utilicen el dominio público radioeléctrico.

Se permitirán como uso complementario en parcelas de usos diferentes al residencial si distan en cuanto a su ubicación 200 metros o más de cualquier edificación residencial permanente, escuelas infantiles, colegios, institutos, residencias colectivas de carácter permanente (no hoteleras), en caso contrario se tratará como uso autorizable en localizaciones especiales.

Teniendo en cuenta el R.D. 1066/2001 de 18 de septiembre actualmente hay que entenderlas como potencialmente peligrosas y sujetas por tanto al trámite de evaluación ambiental de actividades.

En las parcelas calificadas de servicios urbanos e infraestructuras en las que ya existían antenas a la entrada en vigor de la revisión del PGOU, **cual son las existentes en la calle Guadiana c/v a la calle Miño de la Urbanización "El Bosque", y en la avenida de Madrid n.º 60 (parcela VP-9) de la Urbanización "El Castillo"**, podrán quedar autorizadas siempre que se cumplan los requisitos del R.D. 1066/2001 de 18 septiembre.

Para poder obtener autorizaciones en localizaciones especiales, serán condiciones necesarias:

1) La aceptación de compartir infraestructuras por parte del operador solicitante, de forma que exista igualdad de oportunidades para todos ellos.

2) La aprobación municipal previa de un plan de necesidades de desarrollo de infraestructuras presentado por el operador solicitante, que permita compatibilizar sus legítimos intereses, con los urbanísticos de competencia municipal.

Categoría 5.- Residuos sólidos.

- B) **Clase: Anexos a la red viaria.**
Categoría 1.- Estaciones de suministro de carburantes (gasolineras).
- C) **Clase: Garajes y aparcamientos.**
Categoría 1.- Asociado a otros usos.
Categoría 2.- Uso público exclusivo.

4.9.2. Condiciones particulares

- A) **Clase: Servicios urbanos.**
Será de aplicación la normativa de ámbito estatal, regional o local que afecte al uso de que se trate, así como la reglamentación específica de las Compañías Suministradoras en su caso.
- B) **Clase: Anexos a la red viaria.**
Estaciones de Servicio (Gasolineras)
- Parcela mínima adscrita: 2.500 m²
- Otros usos compatibles con el de abastecimiento de carburante: lavado, engrase, cambio y venta de neumáticos y similares con una superficie ocupada no mayor de 200 m² en total.
- El conjunto de las instalaciones será acondicionado y urbanizado, de acuerdo con su utilización, proveyéndose de un número mínimo de aparcamientos dentro de la parcela, a razón de dos plazas por cada punto de suministro.
- La petición de licencia municipal irá acompañada del Informe previo favorable de la Dirección General de Carreteras de la CM, así como de los Organismos competentes en la instalación de esta clase de Actividades, tanto desde el punto de vista técnico, como urbanístico, si la clase de suelo en que se pretenda ubicar así lo requiriese.
- C) **Clase: Garajes y aparcamientos.**
Categoría 1.- Asociado a los usos residenciales, terciarios, de equipamiento, de infraestructuras de servicio y a espacios libres y deportivos.

Condiciones comunes generales.

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

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

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

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

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

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

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

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

Condiciones particulares (tipologías).

Unifamiliar: En viviendas unifamiliares UI.1 podrá quedar excluida la denominada de espera. Asimismo en tipologías UI y UE las pendientes correspondientes a la espera podrán aumentarse hasta un 15 %.

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

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

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

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

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

Otras condiciones

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

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 medio-ambiental 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.

ART. 4.11. NORMAS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS PLAZAS MÍNIMAS NECESARIAS DE APARCAMIENTO PARA AUTOMÓVILES DE TURISMO Y FURGONETAS ASIMILABLES.

Cuanto en este artículo se dispone se aplicará en general, salvo que alguna ordenanza particular fije alguna condición distinta. El objeto de la norma es que zonalmente no se provoquen ni colapsos circulatorios ni de necesidades de aparcamiento superiores a las que es capaz de absorber, pero sin exigencias excesivas que impidan iniciativas perfectamente asumibles. Se dotarán plazas para minusválidos en la forma y proporción que establece la Ley 8/93 sobre Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y sus disposiciones complementarias.

4.11.1 Uso residencial:

Las condiciones se fijan en cada ordenanza particular, como mínimo se fija en una plaza por vivienda dentro de la propia parcela o edificación, salvo lo dispuesto en el art. 4.9.2.C de este Capítulo.

4.11.2 Usos diferentes al residencial:

Factores que influyen en la dotación necesaria de aparcamiento:

1. La necesidad de aparcamiento no es proporcional a la superficie de un local, ni siquiera teniendo en cuenta zonas computables y no computables, sino más bien a su ocupación simultánea máxima real habitual.
2. Incluso esa ocupación simultánea máxima real habitual puede ser muy diferente en función de cómo se oriente un mismo tipo de negocio, pero no ha de considerarse ya que cualquier licencia de actividad es transmisible
3. Que la proporción de personas que acuden a pie o en automóvil depende de que la actividad proporcione servicio principalmente a colectivos localizados en el barrio (peatones – no tendrían incidencia en el problema-), o atraigan a clientes de un amplio territorio (transportada), y entonces, hay que tener en cuenta las influencias de los transportes colectivos públicos o privados. Que esa ocupación simultánea tiene siempre una cota máxima por cuestiones de seguridad, pero que en la mayoría de actividades la ocupación simultánea real habitual máxima, no se acerca a esa cota.
4. Que la ocupación simultánea ordinaria significativa puede ser fundamentalmente diurna y/o mayor en jornadas laborales o nocturna y/o mayor en fines de semana, dependiendo de la actividad.
5. Que en centros comerciales y grandes comercios, así como actividades de ocio a medida que

aumenta el tamaño se favorece la utilización del automóvil.

6. Que las plazas a computar son tanto las de titularidad privada del promotor de la actividad en la parcela o edificación de que se trate, como las adyacentes de vías públicas, o aparcamientos de uso público que se asignen. Que esas plazas públicas podrán asignarse simultáneamente a actividades con momentos compatibles de necesidad significativa considerando lo expresado en el punto anterior.
7. Que existen actividades como talleres de reparación, montaje, exhibición de vehículos o maquinaria autotransportada de tamaño muy superior al de un turismo ordinario que requieren otras dotaciones de aparcamiento diferente que han de resolverse en su propia parcela o edificación.

4.11.2.1 Parámetros para la determinación de la dotación mínima necesaria de plazas de aparcamiento.

- Asignación de plazas públicas (App): en los nuevos proyectos de urbanización a cada parcela resultante se le asignará un cómputo de plazas públicas obtenido con el método que se establece mas adelante.
- Coefficiente de reparto (Cr): se expresa en tanto por uno y expresa la relación dentro de una parcela entre la superficie del local en cuestión y la superficie edificable total de la parcela.
- Coefficiente de necesidad (Cn): Se define como la relación entre el número de personas que acude a la actividad y que provoca la necesidad de aparcar un vehículo automóvil
- Coefficiente de reducción zonal típico (Cz) a la relación entre el numero personas que utiliza un automóvil o furgoneta asimilable en relación con el numero de personas que utiliza cualquier medio de transporte para llegar a esa zona.
- Coefficiente de influencia por tipo de actividad (Ca) Se expresa en tanto por uno e indica la máxima reducción tolerable entre la ocupación simultánea máxima (aforo) obtenida por razones de seguridad y la ocupación simultánea máxima real de la actividad.
- Aforo máximo del local (Af): Viene dado en número de personas máximo que puede ocupar simultáneamente un local obtenido por aplicación del reglamento vigente en materia de seguridad contra incendios. Se utilizará en las siguientes fórmulas, salvo que se explicité un valor distinto.

4.11.2.2 Fórmulas

Cálculo de plazas públicas asignadas a un local (Pa):

$$Pa = Cr \times App$$

Cálculo del coeficiente de necesidad:

$$Cn = 4 / (Cz \times Ca)$$

cuyo resultado viene dado en personas por plaza de aparcamiento necesaria

Cálculo de las plazas necesarias (Pn):

$$Pn = (Af / Cn) - Pa$$

4.11.2.3 Clasificación de los usos

Se clasifican en tres grupos:

Grupo A: actividades que precisan dotaciones de aparcamiento inferiores o similares al uso residencial: son en general las de baja densidad real de ocupación simultánea habitual, y las que se ocupan en la mayor parte por público procedente de la zona mas inmediata de la ubicación de la actividad, por lo que la práctica totalidad acude a pie como:

- Pequeño comercio en general
- Bares, cafés-bar, cafeterías, restaurantes de hasta 50 plazas.
- Oficinas comunes.
- Actividades asimilables a las anteriores.

Grupo B: Cualesquiera actividades que precisen dotaciones de aparcamiento especiales en horas de trabajo o comercio debido a su naturaleza, o una mas elevada ocupación simultánea de sus edificios que las del grupo A por personas que utilizan medios de transporte privado, que se clasifican en:

Categoría 1ª: Caracterizada por que sus usuarios forman la parte significativa de la ocupación simultánea y han de ocupar asientos, ocupar camas, etc. De forma que el número de plazas máximo queda claramente definido en el proyecto, como:

- Salas de Conferencias y similares.
- Centros de enseñanza, academias y similares.
- Establecimientos hoteleros (parte residencial) o similares.
- Residencias de estudiantes, religiosos, etc.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se tomará Af = número de plazas máximo.

Categoría 2ª: Como la anterior, pero en que el personal necesario y/o los visitantes para el desarrollo de la actividad son también significativos, como:

- Clínicas, hospitales y similares.
- Residencias de mayores.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se tomará Af = número de plazas máximo.

Categoría 3ª: Caracterizada por no tener una determinación precisa del número de plazas, contrariamente a las anteriores, de tipo comercial como:

- Supermercados de más de 300 m² de sala de venta.
- Hipermercados.
- Centros comerciales o agrupaciones de comercios.
- Comercios de horario extendido llamados "de conveniencia" o similares.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Categoría 4ª: Como la categoría anterior pero de otra naturaleza, como:

- Estudios de televisión.
- Centros lúdicos.
- Oficinas de contratación de gas, telefonía, agua, etc., o asimilables por su afluencia masiva de clientes provenientes de zonas alejadas.
- En general centros de trabajo que tengan gran afluencia de personas, por razones de diversa índole.

Se determinará Af mediante un estudio caso a caso.

Grupo C: Con la misma problemática pero con incidencia significativa fuera de los horarios de trabajo ordinarios.

Categoría 1ª: Con especial significación en horario nocturno y con especial incidencia en festivos y fines de semana, como:

- Bares de Copas.

- Cafés espectáculo.
- Discotecas.
- Salas de fiesta o de baile.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Categoría 2ª: Como la anterior pero con plazas determinadas y con especial incidencia en festivos y fines de semana, como:

- Restaurantes espectáculo o cafés-espectáculo con público sentado.
- Salones de bodas y banquetes.
- Cines, Teatros.
- Instalaciones deportivas con espectadores.
- Actividades similares a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se determinará Cz y App mediante un estudio caso a caso, y se tomará Af por el número máximo de plazas.

Grupo D: Actividades que precisan dotación de aparcamiento durante las 24 horas y cuya necesidad no se deriva de su ocupación simultánea, sino de operar directamente con vehículos como:

- Talleres de reparación de vehículos automóviles de cualquier tipo o condición: turismos, furgonetas, camiones, autobuses, maquinaria autopropulsada de obras públicas o similares, venta o alquiler de vehículos o maquinaria pesada, o similares. Servicios públicos que se presten con maquinaria pesada o vehículos.
- Estaciones de autobuses o de trenes con aparcamientos disuasorios.
- Actividades similares a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Este tipo de actividades no podrán utilizar plazas de aparcamiento públicas en el desarrollo de la actividad. En el caso de estaciones de autobuses, trenes, etc., deberán además dotar de aparcamientos disuasorios propios de capacidad suficiente para el número de usuarios previsible.

4.11.2.4. Clasificación de zonas

Se clasifican aquellas que admiten usos distintos al de vivienda unifamiliar o multifamiliar como principales o compatibles, es decir:

Tipo 1: Zonas de viviendas en tres alturas, casco antiguo, zonas comerciales consolidadas y similares:

Caracterizada hoy por tener su capacidad de aparcamiento mas saturada y algunos puntos significativos en cuanto a ruido ambiental nocturno. El objetivo es no aumentar el problema.

Tipo 2: Zonas como las anteriores con servicio público de transportes. Caracterizadas por los servicios de transportes públicos en el eje de la Avda Príncipe de Asturias

Tipo 3: Centros comerciales en casco: No hay prácticamente problemática futura en este sentido, porque no se habilitan parcelas para ello en el PGOU, pero hay que prever el posible desarrollo futuro de los existentes con el objetivo es darles un enfoque comercial atractivo pero sin acrecentar problemas de aparcamiento.

Tipo 4: Polígonos industriales Pinares Llanos: El consolidado de Pinares Llanos, está ya muy saturado durante el día y con clara necesidad de no agravar sus requerimientos de aparcamiento, siendo los estudios de televisión, quíenes, a pesar de poseer un aparcamiento propio importante, han influido mas.

Tipo 5: Polígono industrial Quitapesares: Se diferencia del anterior, en que la dotación de una franja adicional de aparcamiento arroja un coeficiente de dotación de plazas públicas mayor del que

sirvió de base al desarrollo de Pinares Llanos.

Tipo 6: Polígonos industriales y terciarios de nuevo desarrollo.

4.11.2.5. Determinación de los parámetros

A continuación se establecen los parámetros y el método de asignación de plazas públicas que sirvan para obtener la solución idónea, dando un orden de magnitud lógico y adaptado a la mayoría de los casos, si bien no totalmente rígido para evitar exigencias excesivas o demasiado tolerantes.

La finalidad es no provocar escasez de aparcamiento que convierta en incómoda una zona o antieconómico el desarrollo de actividades incluso de interés colectivo, de forma que sufrague el coste necesario quien realmente provoca la necesidad.

TABLA PARA LA DETERMINACIÓN DE Ca

Ca					
Grupo B				Grupo C	
Cat 1ª	Cat 2ª	Cat 3ª	Cat 4ª	Cat 1ª	Cat 2ª
1	2	F-1	1	F-2	1

F-1.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$Ca = 0,3 + 0,5 \times (\text{Superficie construida de uso comercial}/5.000)$ con un máximo de 0,8

F-2.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$Ca = 0,3 + 0,7 \times (\text{Superficie de uso público del local}/1000)$ con un máximo de 1

TABLA DE COEFICIENTES ZONALES

	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Tipo 5	Tipo 6
Cz	1	0,5	0,75	1	0,5	R-3
App	R-1	R-1	R-2	R-2	R-2	R-3

Reglas y formulas para obtener los coeficientes no fijados en la tabla. (No aplicables a actividades del grupo C categoría 2, que requerirán un estudio caso a caso):

R-1.- Únicamente serán computables los garajes-aparcamiento públicos, en el número de plazas que contrate el titular la actividad para las horas de funcionamiento, dentro de un recorrido máximo de 100 metros desde los accesos públicos a la actividad. El mantenimiento de tal contrato será condición de licencia de funcionamiento.

R-2.- Computarán las plazas públicas anexas a la parcela que ocupan, aplicando después el coeficiente de reparto, así como los garajes-aparcamiento públicos según la regla anterior, pero dentro de un recorrido máximo de 200 metros. En el caso de actividades del grupo C categoría 1, computarán las compatibles con actividades del grupo B a menos de 100 m. de recorrido, que una vez asignadas a una actividad del grupo C, no se podrán asignar a otra actividad del mismo grupo que se pretendiese implantar.

R-3.- Dotación mínima básica para el proyecto de urbanización (Dm): 1 plaza por cada 100 m² edificables. Se denomina coeficiente de dotación (Cd) al número de veces que se exceda la dotación mínima básica en el proyecto de urbanización. El coeficiente de reducción zonal típico se obtendrá por la siguiente expresión:

$$Cz = 1/Cd$$

Computarán las plazas públicas que se obtengan con la siguiente expresión:

$App = \text{Superficie construida del local} \times Cd / 100 + App \text{ de garajes-aparcamiento públicos como en la}$

regla R-2.

En el caso de actividades del grupo C categoría 1, se operará como en la regla R-2.

4.11.2.6. Otras condiciones relativas a las plazas de aparcamiento necesarias

Las clasificaciones se entenderán genéricas y se actuará por analogía en los casos no contemplados.

En los estudios caso a caso se determinará la ocupación simultánea máxima real de la actividad si ésta fuere significativamente inferior al aforo máximo permitido del local por razones de seguridad, lo que se justificará razonadamente, y requerirá incluirse en el informe técnico urbanístico.

La ocupación simultánea máxima real de la actividad así obtenida se tomará como ocupación simultánea máxima permitida (aforo máximo) figurará obligatoriamente en las licencias de instalación y de funcionamiento de la actividad, y como condición de validez de la licencia. Nunca podrá superarse en el desarrollo de la actividad.

Art. 4.12 - INCOMPATIBILIDAD ENTRE CIERTOS USOS O ACTIVIDADES.

Art. 4.12.1 Objeto

El hecho de que algunas ordenanzas en suelo urbano permiten una amplia variedad de usos, hace que se trate, desde un punto de vista general, evitar el posible desarrollo de actividades cuya proximidad no resulta deseable.

Como ejemplo no resultaría deseable que una clínica con internamiento se encuentre situada junto a actividades que almacenen en cantidad significativa productos, combustibles, nocivos o peligrosos, o simplemente entornos de ruido molesto, o de actividades de ocio de gran afluencia de público y situaciones similares. Siendo preciso regular ciertos principios en lo referente a usos incompatibles entre sí.

Art. 4.12.2 Actividades medioambientalmente significativas, incompatibilidades y efectos aditivos

Entenderemos por actividades medioambientalmente significativas aquellas que por su naturaleza pueden provocar problemas relevantes de molestias, peligro, salubridad o seguridad; o cuando por su naturaleza o proliferación provocan aglomeraciones o efectos indeseables de cualquier tipo y condición, aun aplicando medidas correctoras ordinarias; o, por el contrario, aquellas especialmente sensibles a tales perturbaciones.

Clasificación de actividades medioambientalmente significativas:

Grupo 1: actividad de naturaleza perturbadora: actividades que por su carácter favorecen un entorno molesto, nocivo, insalubre o peligroso, aun cuando hayan adoptado las medidas correctoras oportunas, simplemente por el riesgo de fallo de las mismas o por las características o cantidad del público que atraen, en definitiva generadoras de algún tipo de perturbación a la que otras actividades pueden ser sensibles. Como ilustran los siguientes ejemplos:

- a) Industrias en que se dan alguna de estas características:
- Que puedan provocar emisión de ruidos al exterior que superen 45 dB(A) o transmitan vibraciones superiores a las expresadas en el anexo II de la OGPMU.
 - Que generen gases de diferente composición al aire viciado procedente de instalaciones de climatización o procedentes de cocinas de restaurantes o similares.
 - Que precisen disponer de plantas de tratamiento de residuos, o que precisen licencia de vertido.
 - Que dispongan de alimentación eléctrica en alta tensión, y por tanto dotadas de centros de transformación propios de gran entidad (mas de 640 kVA).

- b) Industrias o almacenes que contengan o dispongan de:
- Tanques aéreos de G.L.P. de capacidad superior a 5 m³. O enterrados de más de 15 m³ de capacidad de almacenamiento.
 - Estaciones de Servicio de Carburantes.
 - Productos químicos tóxicos, nocivos o peligrosos.
 - Almacenamiento de sustancias, envases, productos, materias primas o transformadas cuya carga al fuego, en caso de incendio, pueda hacer peligrar a los edificios adyacentes.
- c) Actividades de ocio de multitudes y especialmente significativas con consumo de bebidas en horario nocturno.

Grupo 2: actividad de naturaleza sensible: actividades que no resulta deseable que estén lindando íntimamente con actividades del grupo anterior o con el uso residencial. En general son aquellas de gran ocupación simultánea o asimilables a uso residencial, o el propio uso residencial (se exceptúa la vivienda del guarda compatible en usos no residenciales), o que por la discapacidad de los ocupantes son difíciles de evacuar, o encierran bienes irremplazables. Como ejemplos tendríamos:

- Actividades de ocio de multitudes o grandes comercios o agrupaciones importantes de comercios.
- Terciario hotelero y similar.
- Hospitales y clínicas con internamiento.
- Museos o bibliotecas.
- El uso residencial con la excepción de la vivienda del guarda compatible con usos no residenciales.
- Los de naturaleza análoga a las anteriores.

Podemos distinguir dos casos de incompatibilidad:

CASO 1: Incompatibilidad por proximidad entre una actividad de naturaleza "perturbadora" y otra de naturaleza "sensible" a esa perturbación. Clasificación:

De hecho una actividad perturbadora puede ser sensible a otra actividad perturbadora. En general tendremos tres clases de incompatibilidad:

Clase 1: actividades que encierran peligro de explosiones, emanación de gases tóxicos o de difícil extinción en caso de incendio en relación a otras de gran ocupación o de difícil evacuación. Ejemplo:

- Una industria química que almacene cantidades importantes de sustancias tóxicas o fácilmente combustibles, en relación con un hospital, un hotel, un teatro o una discoteca.

Clase 2: actividades que provocan un ambiente ruidoso en relación a otras que precisen un entorno de sosiego. Ejemplo:

- Una discoteca o unas salas de cine o teatro con relación a un hospital.

Clase 3: actividades que encierran peligro de explosiones, emanación de gases tóxicos o de difícil extinción en caso de incendio en relación a otras que encierran bienes de alto valor irremplazables o imprescindibles. Ejemplo:

- Un almacén importante de material inflamable como una pirotecnia con relación una pinacoteca o a un almacén de productos de farmacia.

CASO 2: Efectos aditivos medioambientalmente negativos:

Por agrupación de ciertas actividades del grupo 1 de similar tipo de perturbación característica. Aisladas pueden no representar incidencias problemáticas, pero que si proliferan pueden provocarlas. Este hecho se regula por la doctrina medioambiental.

Art. 4.12.3 Regulación de la incompatibilidad:

Las actividades medioambientalmente significativas, comprendidas en los grupos 1 y 2 anteriormente definidas tendrán el carácter de "autorizables", en el sentido que cuando su incompatibilidad sea:

De la clase 1 y 3: Precisarán para su autorización no estar en el mismo bloque de edificación diferenciado, ni en bloques adyacentes siempre que el bloque intermedio distancie los puntos mas cercanos de las actividades incompatibles mas de 25 metros, o que medie espacio exterior libre de edificación entre dichos puntos superior a 100 metros.

De la clase 2: existir más de 200 metros entre los puntos más cercanos de las edificaciones que albergan cada uso incompatible.

Se excluirán los casos en que una razón empresarial comprenda actividades que consideraríamos no compatibles. Ejemplo: Si un determinado empresario quiere promover un hotel que encierre una discoteca, dispondrá por su propio interés los medios para que funcione su negocio en conjunto, mientras se garantice que no moleste a clientes o terceros.

Art.4.12.4. Efectos contaminantes no tolerables por excesivos, o por acumulación de efectos medioambientales con otros proyectos o actividades:

Los criterios y aplicación de las Leyes 2/2002, 10/1993 de la Comunidad de Madrid con sus disposiciones complementarias, las disposiciones en materia urbanística y la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano, vienen a regular este aspecto.

El artículo 47 de la Ley 2/2002 establece como requisito previo e indispensable para la concesión de cualquier licencia municipal la obtención del informe favorable de Evaluación Ambiental de Actividades. Dicho informe se llevará a efecto con los criterios en su anexo séptimo, apartado B.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26.7.05
Madrid 5.8.05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
E. JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resolución 4348/04 de 19 de mayo)



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005

El Secretario

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

	página
Art.5.1. OBJETO Y CONTENIDO	2
Art.5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS, CRITERIOS GENERALES	2
Art.5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS	3
Art.5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO	3
Art.5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	3
Art.5.6. ENTREPLANTAS	4
Art.5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	4
Art.5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	4
Art.5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)	5
Art.5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS	5
Art.5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	5
Art.5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES	6
5.12.1. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN	6
5.12.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES	6
5.12.3. PORTALES	6
5.12.4. ESCALERAS	6
5.12.5. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS	7
Art.5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA	8
Art.5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS NO EDIFICADAS	8
Art.5.15. VALLADO DE OBRAS	8
Art.5.16. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL	8
5.16.1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)	9
5.16.2. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS (BA)	9
5.16.3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA (AP)	9
5.16.4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA O EN FILA	9
5.16.5. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA	9
5.16.6. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	9
Art.5.17. EDIFICACIÓN AUXILIAR	9



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
Mad 9
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
JURÍDICO Y NORMATIVO
PDF generado por el sistema de gestión documental de la Comunidad de Madrid



CAPITULO 5º

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005
El Secretario.

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 en las edificaciones que se sitúen en la alineación oficial.

a) La altura de la edificación puede establecerse:

- Por el número de plantas de sus fachadas.
- Por la altura a cornisa (H) de sus fachadas.
- 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 diferente 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 sus muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiera y deberá cumplir todos los requisitos de altura máxima por la ordenanza.

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

g) La altura libre de pisos (HLP) mínima en las piezas habitables de uso residencial será de 2,50 m. En las piezas destinadas a centros de trabajo dicha altura mínima será de 3 m., excluida la entreplanta.

En el caso de manzana cerrada se estudiarán los casos concretos, cuando la forma del solar provoque cubiertas complejas, a través del estudio de viabilidad.

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.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA 26-7-01
5-8-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL Jefe de Sección de Regimen
URBANO - TERRITORIO
P.R. - Secretario Técnico de Urbanismo



ART. 5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Si son inclinadas:

- A) Los faldones de cubierta, que no superarán una pendiente de 30° (57,70 %) en zonas con Ordenanzas 1 y 2 y 35° (70,00 %) en el resto del suelo zonificado, no darán lugar a hastiales en ninguna de las fachadas de la edificación incluidas las de los patios.
- 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 canchillos 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:
- a) Que queden incluidas en el plano trazado a 60° desde el arranque de los faldones de cubierta.
 - b) 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.

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

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.

En las ordenanzas que permiten una planta bajo rasante se permitirán dos plantas bajo rasante, siempre que esta última se destine a uso exclusivo de garaje-aparcamiento. Se exceptúan las edificaciones con Ordenanza Unifamiliar o Bifamiliar, en que sólo se podrá realizar un sótano con altura libre máxima de 2.75 m.

ART. 5.6. ENTREPLANTAS

(Véase artículo 1.7 del Capítulo 1)

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

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

ART. 5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Son computables a efectos de edificabilidad:

- Miradores y cuerpos volados cerrados.
- 50 % de terrazas cubiertas cerradas por un lado lateral y no por su frente, excepto el antepecho correspondiente.
- 100 % de terrazas cubiertas cerradas por sus dos lados laterales y no por su frente (excepto el antepecho correspondiente).
- Espacios con altura útil mayor de 1,50 m en plantas sobre rasante y bajocubierta.
- Semisótano no destinado a aparcamiento o a instalaciones al servicio exclusivo del edificio en dimensiones necesarias al tipo de instalación y uso.
- Portales.

Quedan excluidos a efectos de edificabilidad:

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

ART. 5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN

Son computables como superficie de ocupación:

- La edificación cerrada.
- El exceso sobre un metro de los aleros de cubierta.
- 100 % de porches.

- Cubiertas fijas, desplegadas o móviles de piscinas, y otras instalaciones deportivas.

Quedan excluidas a efectos de superficie de ocupación:

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

ART. 5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)

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

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

ART. 5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

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

En edificación abierta o aislada la altura máxima deberá respetarse en todo su perímetro. Se medirá desde la cota del terreno en contacto con la edificación. Se admite la formación de terrazas o 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

Vease artículo 4.5.2 del Capítulo 4

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

- Superficie construida.- 10 m².
- Altura total.- 3,5 m. y una sola planta
- Separación a linderos laterales.- 3 m.

ART. 5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

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

- a) Casco urbano y polígonos industriales. Muro de altura 2,20 m máximo 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 m 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 PRINCIPAL

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 fachadas 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.

ART. 5.17. EDIFICACIONES AUXILIARES

Para aquellas ordenanzas que permitan edificaciones auxiliares, se permite una única edificación auxiliar por

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 26 ABR 2005
El Secretario

parcela. No se permiten piezas habitables de uso residencial en estas edificaciones (excepto para la Ordenanza 1 "Villas de Casco Antiguo"), excluyendo por tanto, usos tales como dormitorios, salones, cocinas, despachos profesionales, etc.

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal (con entrada independiente y sin comunicación interior entre ellas), o aislada de ella.

Si la edificación auxiliar se adosa, deberá respetar en todos los casos los retranqueos fijados en cada ordenanza.

Si la edificación auxiliar es aislada, podrá reducirse el retranqueo lateral con expresa autorización del colindante. En este caso, la distancia mínima que debe haber entre edificación principal y auxiliar será el retranqueo a lindero lateral que marque la ordenanza sobre la principal.

La edificabilidad de la edificación auxiliar deberá descontarse de la edificabilidad de la edificación principal obtenida aplicando el índice máximo de edificabilidad.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26.7.05
Madré S. I. O. r.
E. SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
F. JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
C/R O. F. Fernández Alvarado (de 18 de mayo)



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento,
en sesión de 29 ABR. 2005

El Secretario,



CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR 2005

El Secretario

CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

	página
Art.6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO.....	2
Art.6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL.....	2
Art.6.3. DIMENSIÓN TRANSVERSAL MÍNIMA DE NUEVAS CALLE EN SUELO URBANIZABLE	3
Art.6.4. CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE.....	3
Art.6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.....	3
6.5.1. ARBOLADO	3
6.5.2. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.....	4
Art.6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	5
Art.6.7. RED DE EVACUACIÓN	6
Art.6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	7
Art.6.9. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS PARA QUE UN TERRENO ALCANCE LA CATEGORÍA DE SOLAR.....	7
Art.6.10. TRATAMIENTO ALTIMETRICO DE LAS PARCELAS RESUTANTES DE UNA URBANIZACION.....	8



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
DE FECHA 26-7-05
Madrid 8-8-05
EL SECRETARIO GENERAL, TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURIDICO Y SECRETARIA
I.P.D.F. - Inspección Técnica de Edificación



CAPITULO 6º

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

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

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

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

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

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

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

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA 26-7-05
Madrid 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
E. JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
URBANO
(P.D.F. fecha de validación de 19 de mayo)

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 80 cm de diámetro 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 m², en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración que asegure la calidad necesaria del agua para su uso recreativo-deportivo. En caso de no producirse el desagüe del agua desechada a red de saneamiento municipal, queda prohibido el vertido directo a cauce libre o cauce público, debiendo en este caso, ser incorporado un sistema de depuración adecuado para la utilización posterior del agua así reciclada para riego o fines análogos.

Según el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo, se definen como piscinas particulares aquellas de uso exclusivamente unifamiliar y no están sujetas a esta normativa. También se fija que las piscinas que den servicio a hasta un máximo de 30 de viviendas se excluyen de la aplicación de esta normativa en lo relativo a: vestuarios y aseos, servicio de asistencia sanitaria, socorristas y medios materiales y de la vigilancia y control del agua. En el artículo 36 del citado decreto, se establece que la piscina deberá disponer de 2 m² de lámina de agua por bañista.

Tomando como referencia la cifra de 2,65 hab/viv (según lo admitido en la Revisión del PGOU), tomando como profundidad media de las piscinas 1,50 m. y estableciendo tres categorías de piscinas distintas según el número de viviendas a los que se dé uso, el tamaño máximo de las mismas sería:

- Dando servicio a vivienda unifamiliar: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela privativa con un máximo de 100 m³ de agua
- Dando servicio a conjunto de viviendas inferior a 12: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 100 m³ de agua (12 viv x 2,65 hab/viv x 2 m² x 1,50 m = 95,40 m³)
- Dando servicio a conjuntos de más de 12 viviendas: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar 7,95 m³ (2,65 x 2 x 1,50) por vivienda, con un máximo de la cifra resultante

del 10% de la superficie de la parcela

En ningún caso la acumulación de agua de la totalidad de las piscinas en una única parcela superará el 10% de la superficie de la misma. Se exceptúan, de los casos anteriores, las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal y las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

En el caso de que existir zona común a las viviendas destinada usos deportivos, de piscina, etc., no podrán construirse piscinas que den servicio a una sola vivienda unifamiliar.

a) Método de cálculo:

Piscinas que den servicio a viviendas unifamiliares:

- Superficie de la parcela privativa = _____ m². (10% = _____)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie de la parcela privativa < 100 m³ de agua.

Piscinas que den servicio a conjuntos de viviendas en número inferior a 12:

- Superficie de la parcela = _____ m². (10% = _____)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie de la parcela < 100 m³ de agua.

Piscinas que den servicio a conjuntos de viviendas en número igual o superior a 12:

- Superficie de la parcela = _____ m². (10% = _____)
- Nº de viviendas = _____ (_____ x 7,95 = _____)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie total de la parcela < 7,95 m³ de agua / vivienda

Se exceptúan, de los casos anteriores, las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal y las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

b) Retranqueos: 2 m de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero o en el caso de que sobre ese lindero se permita el adosamiento de la edificación principal. Los bordes de la piscina no superarán 50 cm. de altura sobre el terreno colindante.

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

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

ART. 6.7. RED DE EVACUACIÓN

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

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

Las condiciones mínimas de proyecto serán las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

ART. 6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

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

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

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

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

ART. 6.10. TRATAMIENTO ALTIMÉTRICO DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE UNA URBANIZACIÓN

Los terrenos edificables que se urbanicen, en general, deberán corregirse altimétricamente, en caso necesario, desmontando o rellenando hasta aproximarse convenientemente a la superficie rasante de manzana urbanizada. En caso de pendientes importantes podrán formarse terrazas, procurando, en la medida de lo posible que el volumen de tierra por encima y por debajo de la superficie rasante de manzana urbanizada se compensen, y que la diferencia de cota entre terrazas adyacentes no supere un metro aproximadamente. El objeto es preparar las parcelas de forma que cuando se pretenda edificar los movimientos de tierra necesarios sean mínimos y se reduzcan problemas inherentes a topografías accidentadas.

En las zonas verdes resultantes, se actuará de forma análoga, a excepción de aquellos terrenos que por interés medioambiental, arqueológico, ecológico, etc. resulte imperativo o inconveniente actuación en este sentido. Su planeamiento específico deberá contener las normas de protección adecuadas.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
Madrid 26-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
I.P.O.F. Teléfono 444004 de 13 de mayo



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005
El Secretario.

CAPITULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 7º. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

	Página
Art.7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.....	3
7.1.1. RESPONSABILIDADES	3
Art.7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.....	3
7.2.1. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	3
7.2.2. VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS).....	3
7.2.3. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).....	4
7.2.4. RESIDUOS BIOSANITARIOS Y CITOTÓXICOS.....	4
7.2.5. VERTIDOS GASEOSOS.....	4
7.2.6. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA	5
7.2.7. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.....	5
7.2.8. DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS	5
7.2.9. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	5
Art.7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.....	5
7.3.1. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO	5
7.3.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....	5
7.3.3. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIÓN	6
Art.7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LA ESCENA URBANA	6
7.4.1. COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y EDIFICIOS	6
7.4.2. ORNATO DE EDIFICIOS	6
7.4.3. ANUNCIOS Y RÓTULOS	7
7.4.4. MARQUESINAS	7
7.4.5. FAROLES.....	8
7.4.6. INSTALACIONES EN FACHADAS	8
7.4.7. TOLDOS.....	8
7.4.8. ALTERACIONES DE LAS FACHADAS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS	8
7.4.9. PROTECCIÓN DE ARBOLADO	8
7.4.10. CARTELES PUBLICITARIOS	9
7.4.11. INSTALACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES	9
Art.7.5. ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS	9
Art.7.6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	10

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
MINUTOS 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
INTERIOR INFORMATIVA
I.P.O.F. Resolución A4404 de 19 de mayo



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 2 ABR. 2005

El Secretario.

7.6.1.	OBJETO Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS	10
7.6.2.	NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN	11
7.6.3.	NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN	13

ANEXO NORMATIVA ESPECIFICA PARA LA PREVENCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

ANEXO I Valoración de niveles sonoros

ANEXO II Clasificación de actividades

ANEXO III Condiciones específicas de las zonas ambientalmente protegidas



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
MADRID 3-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
INTERIOR Y NORMATIVA
IP.D.I. Resolución 469402 de 19 de mayo



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:

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, S. 2005
DE FECHA 26-7-05
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE ASESORIA
JURIDICA Y NORMATIVA
I.P.F. Ref: 421824



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.

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.

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

7.2.6. Contaminación acústica y vibratoria

Ver Anexo NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA PREVENCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

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 acera. Sólo podrán autorizarse por encima de los 4 m de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40 m de la alineación de fachadas.

7.4.6. Instalaciones en fachadas.

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

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

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

7.4.7. Toldos.

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

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

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

7.4.8. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.

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

7.4.9. Protección de arbolado.

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

e) Franja adyacente a la actual M-506 (antes M-501), margen opuesta al casco urbano residencial.

Este eje viario forma hoy una frontera natural y constituye una muestra representativa del municipio para cuantos circulan por la misma. Se ha tratado de cuidar un aspecto de calidad constructiva en ambas márgenes, y concretamente en ésta, ya en la zona consolidada de Pinares Llanos se han erigido edificaciones de aspecto digno y moderno, acordes con esta intención, que se pretende mantener en cuantas edificaciones se vayan efectuando sobre la misma. Dar patrones de calidad o estética para la diversidad de posibilidades que hoy son perfectamente integrables en esta idea, por un lado es complejo, y por otro puede resultar restrictivo. No se trata de singularidades, sino de nivel de calidad para formar un conjunto moderno y agradable, huyendo, particularmente en las edificaciones visibles desde el referido viario, de tipologías edificatorias propias de edificios marcadamente industriales, comúnmente entendidas como "naves nido", y menos aún actividades al aire libre. El hecho de ser un "escaparate" precisamente lo hace idóneo para un conjunto estético y comercialmente atractivo, que representa un interés colectivo muy importante no solo para las actividades que se implanten en esa franja, sino para el resto de empresarios y vecinos del municipio. Y de éste interés deriva que estos proyectos sean evaluados mediante Consulta Previa en la misma forma que se ha regulado para el área de interés ambiental.

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 arqueológicos, 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.



Aprobado por la Comisión de
Urbanismo de Madrid en sesión
de fecha 26.7.01
Matrícula 5-8.01
El Secretario General Técnico
El Jefe del Servicio de Estudios
Jurídico Normativa
POU. Redacción 1990/04 de 14 de mayo



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	4473287.67401
8	424738.22574	4472159.00490
9	423600.00610	4471399.90234
10	421799.98779	4468799.80468
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	4468259.78562
35	420799.98779	4468200.19531
36	421600.00610	4468600.09765
37	422600.00610	4469399.90234
38	423600.00610	4471000.00000
39	419399.99389	4469229.98046
40	419600.00610	4468600.09765
41	419299.98779	4468000.00000
42	419799.98779	4463399.90234
43	419600.00610	4462600.09765
44	419799.98779	4461799.80468
45	418799.98779	4462250.00000
46	418399.99389	4465399.90234
47	417600.00610	4466399.90234
48	417799.98772	4467000.00000
49	417000.00000	4467200.19531
50	417399.99389	4468000.00000
51	418600.00610	4468399.90234
52	418000.00000	4468799.80468
53	418200.01220	4469279.78515

APROBADO POR LA COMISIÓN
 URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
 DE FECHA 26-7-05
 Medios 8-8-05
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 E. JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS
 JURÍDICO Y NORMATIVO
 (P.D.F. Resolución 408904 de 19 de mayo)



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005
El Secretario,



ANEXO NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA PREVENCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

(Condiciones Generales para la Adaptación de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente al Decreto
78/99 de 27 de mayo de la CAM sobre régimen de protección contra la contaminación acústica)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.

1. La presente Normativa tiene por objeto regular la actuación municipal en orden a la protección de las personas y los bienes contra las agresiones producidas por ruidos que tienen su origen en instalaciones o actividades reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o sujetas a calificación ambiental de acuerdo con la Ley 10/1991, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
2. Quedan sometidas a las prescripciones de la presente Normativa de obligatoria observancia en todo el término municipal de Villaviciosa de Odón, todas las instalaciones, actividades e industrias de carácter permanente sujetas a licencia o autorización municipal de funcionamiento, afectadas por el vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
3. Corresponde al Ayuntamiento ejercer el control del cumplimiento de la presente Normativa, exigir la adopción de las medidas correctoras necesarias, señalar las limitaciones, realizar cuantas inspecciones sean precisas y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplirse lo ordenado.
4. En las figuras de desarrollo (Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística (PAUS, hoy Planes de Sectorización)) se exigirá no sólo los Estudios Acústicos pertinentes a efectos de cumplimentación del Decreto 78/99, sino la obligación de los promotores (Juntas de Compensación) de ejecutar a su cargo las medidas correctoras derivadas de las recomendaciones de dichos Estudios Acústicos.

Artículo 2.

1. Para aquellas obras, instalaciones y actividades que se autoricen a partir de la entrada en vigor de la presente Normativa las prescripciones establecidas en la misma son de obligado cumplimiento.
2. En las obras, instalaciones y actividades autorizadas con antelación a la aprobación de la presente Normativa, si se comprobara por los servicios técnicos municipales que no se cumplen sus prescripciones de aislamiento acústico deberán adaptarse a las condiciones establecidas en la misma en un plazo máximo de un año. Dentro del plazo citado podrán limitarse por el Ayuntamiento las condiciones de funcionamiento de la instalación o actividad para garantizar la comodidad y confort de los afectados.
3. Las obras o instalaciones que impliquen ampliaciones o modificaciones sustanciales de actividades con licencia de apertura y funcionamiento en vigor llevarán implícita la adaptación total a las condiciones previstas en la presente Normativa.
4. Cuando la concentración de actividades o instalaciones en una zona determinada produzcan perturbaciones en el medio ambiente derivadas de su funcionamiento, o cuando las características propias de las existentes ocasionen una vulneración continua de los niveles de ruido máximos permisibles establecidos en los artículos 8 y 9 de la presente Normativa, el Ayuntamiento Pleno podrá declarar la zona como "Ambientalmente protegida", siendo de aplicación las condiciones establecidas en el Anexo III. Anualmente, y por el mismo órgano que las declaró, se revisarán las zonas ambientalmente protegidas.
5. No se consideran actividades o instalaciones de nueva implantación, ampliación o modificación aquellas que son objeto del trámite de cambio de titularidad.

TÍTULO II. DEFINICIONES, UNIDADES Y PARÁMETROS DE MEDIDA

Artículo 3.

1. Con excepción de las definiciones específicas señaladas en el Artículo 5, se adoptarán las definiciones acústicas, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (NE-CA-88) y las sucesivas ampliaciones o modificaciones de la misma que en el futuro se establezcan por los organismos competentes.

ACORDADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
NÚMERO 20-1-80
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
E. JEFE DEL SERVICIO DE PROYECTOS
URBANO Y NORMATIVA
P.L.F. JAVIER...

14 JUL 2005
DOCUMENTO INFORMATIVO
EL TECNICO INFORMATIVO

CONSEJERIA DE
MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACION
DEL TERRITORIO

Artículo 4.

1. Los niveles sonoros calculados en los proyectos técnicos que se presenten para solicitud de licencias de obra, actividades e instalaciones, así como las lecturas o registros realizados mediante equipos de medición, se expresarán en dB(A) (decibelios escala de ponderación A).
2. La medición del aislamiento acústico exigido a las distintas particiones y soluciones constructivas que componen los diversos recintos de la edificación, se realizará siguiendo las prescripciones seguidas en la Norma UNE 74-040.
3. La valoración de los niveles de emisión, transmisión y fondo se realizará de acuerdo con lo especificado en el anexo I de la presente Normativa.

Artículo 5.

1. A efectos de pormenorizar los efectos del ruido en función del espacio donde se desarrolla se establece la siguiente clasificación:
 - a) Nivel de emisión: es el nivel sonoro medido en dB(A) procedente de una instalación o actividad (fuente emisora) obtenido en el interior del local emisor o a una distancia de 1,50 metros de la fuente si ésta se encuentra en el exterior.
 - b) Nivel de transmisión: es el nivel sonoro medido en dBA (A) procedente de una instalación o actividad (fuente emisora) obtenido en el interior del local emisor o a una distancia de 1,50 metros de la fuente si ésta se encuentra en el exterior.
 - c) Nivel de fondo: es el nivel sonoro medido en dB(A) debido a cualquier fuente de emisión ajena a la actividad, instalación, vivienda, local o edificio en los que se pretenden obtener niveles de emisión y transmisión.
 - d) Nivel de Ruido Equivalente (Leq): es el nivel en dB(A) de un ruido constante hipotético correspondiente a la misma energía acústica que el ruido real considerado en un punto determinado durante un periodo de tiempo previamente establecido.

Artículo 6.

1. A efectos de pormenorizar los efectos del ruido en función del periodo dentro del cual se produce, se establece la clasificación siguiente:
 - a) Periodo Diurno. Espacio de tiempo comprendido entre las 8,00 horas y las 22,00 horas.
 - b) Periodo Nocturno. Espacio de tiempo comprendido entre las 22,00 horas y las 8,00 horas del día siguiente.

Artículo 7.

1. Dependiendo de las exigencias acústicas en el suelo urbano y urbanizable se establecen las zonas siguientes:

Tipo I.	Zona de silencio
Tipo II	Zona de bajo nivel de ruido
Tipo III.	Zona de ruido tolerable
Tipo IV.	Zona ruidosa
Tipo V.	Zona especialmente ruidosa
2. Los usos asociados a cada tipo de zona receptora ordenados de mayor a menor exigencia acústica son los que se indican a continuación:

TIPOS	DENOMINACIÓN	USO ASOCIADO
Tipo I	Zona de silencio	Equipamiento sanitario Equipamiento docente, cultural Espacios protegidos
Tipo II	Zona levemente ruidosa	Residencial en todas sus clases y zonas verdes
Tipo III	Zona de ruido tolerable	Hospedaje Oficinas Servicios de Administración Pública Comercial Equipamiento deportivo Recreativo
Tipo IV	Zona ruidosa	Servicios Públicos Industrial
Tipo V	Zona especialmente ruidosa	Uso Infraestructuras del transporte Recreativo actuaciones al aire libre

TÍTULO III. NIVELES DE RUIDO MÁXIMO ADMISIBLE

Artículo 8.

1. Niveles en el ambiente exterior.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, para cada una de las zonas señaladas en el artículo 7, los niveles indicados a continuación:

Area receptora	LEQ dB (A)	
	diurno	nocturno
Tipo I	50	40
Tipo II	55	45
Tipo III	65	55
Tipo IV	70	65
Tipo V	75	65

2. Por razones de la organización de actos con especial protección oficial, cultural, religiosa, festiva o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal, en vías o sectores afectados, los niveles señalados en el apartado anterior.

Artículo 9

1. Niveles en el ambiente interior

Ninguna fuente sonora procedente de una actividad, instalación, edificio o local podrá transmitir a los espacios interiores adyacentes o colindantes niveles que superen a los que se indican a continuación.

USO DEL RECINTO RECEPTOR	NIVEL MAX. dB (A)	
	Día	Noche
Equipamiento sanitario y bienestar social*	30	25
Equipamiento cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento para el ocio	40	40
Servicios de hospedaje	40	30
Servicios terciarios de oficinas	45	45
Servicios terciarios comercial	55	55
Residencial piezas habitables excepto cocinas	35	30
Residencial en pasillos, aseos y cocinas	40	35
Residencial en zonas de acceso común	50	40

TÍTULO IV. CONDICIONES EXIGIBLES A LA EDIFICACIÓN

Artículo 10.

1. Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88).
2. Se exceptúan del apartado anterior los elementos de separación horizontal (forjados y falsos techos), colindantes con viviendas de los locales situados en la planta baja de edificios de uso residencial cuando ellos puedan localizarse, conforme al planeamiento, actividades e instalaciones susceptibles de producir molestias por ruidos o vibraciones. En estos casos el aislamiento acústico a ruido aéreo exigible será de 55 dB(A) como mínimo.

Artículo 11.

1. Los aparatos elevadores, las instalaciones de ventilación, y acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora a los locales y ambientes próximos que cumpla con lo dispuesto en el artículo 9 de esta ordenanza.

Artículo 12.

1. Con el fin de evitar en lo posible la transmisión de ruido a través de la estructura de la edificación deberán tenerse en cuenta las normas establecidas en los siguientes apartados.
2. Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a la suavidad de marcha de sus rodamientos.
3. No se permite el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma en las paredes medianeras, techos o forjados de separación de recintos, sino que se realizará interponiendo los adecuados dispositivos antivibratorios.
4. Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo, aisladas de la estructura de la edificación por medio de los adecuados sistemas antivibratorios.
5. Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de

* En lo referente al Centro Hospitalario (CITO) en construcción, cuya parcela adscrita da fachada a la M-501, se arbitrarán las medidas oportunas para mitigar las afecciones acústicas procedentes de dicha infraestructura viaria. La ejecución de dichas medidas, que serán determinadas por un Estudio Acústico específico, garantizará un nivel de ruido igual o inferior al máximo exigido por el Decreto 78/99 para un Área Tipo I y serán llevadas a cabo por la Sociedad Promotora del Centro Hospitalario, debiéndose localizar las obras protectoras antiruido que se requieran en el espacio libre lineal de 50 m de anchura de cesión reservado a lo largo de la M-501.

APROBADO POR EL GOBIERNO DE
 ORGANISMO DE MADRID EL NÚMERO
 DE FECHA 26-7-05
 Madrid 5-8-05
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTROS
 JURÍDICO Y NORMATIVA
 (PDF Resolucion 439/WA de 15 febrero)
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

USO DEL RECINTO RECEPTOR	NIVEL MAX. dB (A)	
	Día	Noche
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento para el ocio	40	40
Servicios de hospedaje	40	30
Servicios terciarios de oficinas	45	45
Servicios terciarios comercial	55	55
Residencial piezas habitables excepto cocinas	35	30
Residencial en pasillos, aseos y cocinas	40	35
Residencial en zonas de acceso común	50	40

TÍTULO IV. CONDICIONES EXIGIBLES A LA EDIFICACIÓN

Artículo 10.

1. Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88).
2. Se exceptúan del apartado anterior los elementos de separación horizontal (forjados y falsos techos), colindantes con viviendas de los locales situados en la planta baja de edificios de uso residencial cuando ellos puedan localizarse, conforme al planeamiento, actividades e instalaciones susceptibles de producir molestias por ruidos o vibraciones. En estos casos el aislamiento acústico a ruido aéreo exigible será de 55 dB(A) como mínimo.

Artículo 11.

1. Los aparatos elevadores, las instalaciones de ventilación, y acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora a los locales y ambientes próximos que cumpla con lo dispuesto en el artículo 9 de esta ordenanza.

Artículo 12.

1. Con el fin de evitar en lo posible la transmisión de ruido a través de la estructura de la edificación deberán tenerse en cuenta las normas establecidas en los siguientes apartados.
2. Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a la suavidad de marcha de sus rodamientos.
3. No se permite el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma en las paredes medianeras, techos o forjados de separación de recintos, sino que se realizará interponiendo los adecuados dispositivos antivibratorios.
4. Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo, aisladas de la estructura de la edificación por medio de los adecuados sistemas antivibratorios.
5. Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de

las vibraciones generales en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se dotarán de materiales con capacidad para absorción de vibraciones.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN ACTIVIDADES MOLESTAS

Artículo 13.

1. A los efectos de esta Normativa se considerarán sometidas a las prescripciones del presente capítulo las actividades incluidas en el nomenclator del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y anexos II, III y IV de la Ley 10/1991 de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente.

Igualmente se considerarán sometidas a las prescripciones del presente capítulo aquellas actividades o instalaciones que sin estar expresamente incluidas en los reglamentos anteriores puedan, por similitud, ser objeto de clasificación como actividad molesta.

2. Tanto la emisión como la transmisión de los ruidos y vibraciones originados en las actividades contempladas en el artículo anterior deben ajustarse a los límites establecidos en el capítulo III de la presente Normativa.

3. Los titulares de las actividades citadas están obligados a adoptar las medidas de insonorización de sus fuentes sonoras y de aislamiento acústico de los locales para cumplir en cada caso las prescripciones establecidas, disponiendo, si fuera necesario, de sistemas de ventilación forzada de modo que puedan cerrarse los huecos o ventana existentes o proyectados.

Artículo 14.

1. En los proyectos de instalación de actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas se acompañará un estudio justificativo sobre las medidas correctoras previstas para la emisión y transmisión de los ruidos generados por las distintas fuentes sonoras cumplan las prescripciones de esta ordenanza.

2. Este estudio justificativo desarrollará, como mínimo, los aspectos que se establecen en los siguientes apartados:

- Identificación de las fuentes sonoras más destacables de la actividad y valoración del nivel acústico de las mismas.
- Localización y descripción de las características de la zona más probable de recepción del ruido originado en la actividad, señalando expresamente los límites de ruido legalmente admisibles en dicha zona.
- Valoración, en función de los datos anteriores, de la necesidad mínima de aislamiento acústico o ruido aéreo.
- Diseño de la instalación acústica propuesta, con descripción de los materiales utilizados y detalles constructivos de su montaje.
- Justificación analítica de la validez de la instalación propuesta.

Artículo 15.

1. Las actividades dedicadas al uso industrial, además del cumplimiento de las prescripciones establecidas en este capítulo con carácter general, adoptarán las medidas que se establecen en los apartados siguientes:

2. El anclaje de máquinas que produzcan vibraciones o trepidaciones se realizará de modo que se logre su óptimo equilibrio estático y dinámico, disponiendo de bancadas adecuadas al peso de éstas y apoyando el conjunto sobre elementos antivibratorios expresamente calculados.

3. Los conductos con circulación forzada de líquidos o Gases, especialmente cuando estén conectados con máquinas que tengan órganos en movimiento, estarán provistos de dispositivos que impidan la transmisión de vibraciones. Estos conductores se aislarán con materiales elásticos en sus anclajes y en las partes de su recorrido que atraviesen muros

o tabiques.

4. Si no es posible la eliminación o reducción del nivel de ruido producido durante el proceso productivo, se adoptarán las medidas de protección personal necesarias cuando existan trabajadores expuestos a dosis de ruido superiores a las establecidas en la vigente reglamentación en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 16.

1. Las actividades situadas en la planta baja de edificios de uso residencial, además del cumplimiento de las prescripciones establecidas en este capítulo, con carácter general adoptarán, como mínimo, las siguientes medidas:

a) Instalación de suelo flotante si el suelo del establecimiento asienta sobre un forjado, disponiendo libre el espacio inferior.

Cuando el suelo del establecimiento asiente sobre terreno firme se admitirá la desolidarización del parámetro horizontal de verticales, especialmente los pilares.

b) Instalación de un techo acústico desconectado mecánicamente del forjado de la planta inmediatamente superior.

2. Todas las actividades incluidas en los grupos B y C del anexo II de la presente Normativa dispondrán de vestíbulo acústico en todos los accesos, excepción hecha de las puertas exclusivas para emergencia, que no se consideran como tales. La distancia mínima entre los contornos de las superficies barridas por las puertas del vestíbulo será como mínimo de 1 metro.

3. Las actividades o instalaciones garantizarán la atenuación global bruta de los cerramientos delimitadores con viviendas que se especifica a continuación:

a) Para las Actividades encuadradas en el grupo A del anexo II, $R = 60 \text{ dB(A)}$.

b) Para las Actividades encuadradas en el grupo B del anexo II, $R = 65 \text{ dB(A)}$.

c) Para las Actividades encuadradas en el grupo C del anexo II, $R = 75 \text{ dB(A)}$.

4. No serán exigibles los requisitos establecidos en los dos apartados precedentes a aquellos establecimientos del grupo A cuyo horario de funcionamiento sea exclusivamente el comprendido entre las ocho y las veintitrés horas y cuyos focos emisores no superen un nivel de emisión máximo de 75 dB(A) .

Artículo 17.

1. Los técnicos responsables de la redacción de proyectos y dirección facultativa de las obras e instalaciones podrán adoptar, bajo su exclusiva responsabilidad, soluciones distintas de las especificadas en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que se acredite idéntica eficacia de la solución adoptada.

2. Cuando una actividad o instalación no esté expresamente incluida en cualquiera de los tres grupos establecidos en el anexo II corresponderá a los Servicios Técnicos Municipales dictaminar cuál es el grupo al que por analogía o similitud pertenece.

3. En cualquier caso, y con independencia de las soluciones de aislamiento acústico que definitivamente se adopten, las condiciones de aislamiento mínimo establecidas en el artículo anterior para cada actividad y grupo de los definidos en el anexo II, deberá acreditarse aportando el correspondiente Certificado de Mediciones Acústicas expedido por técnico facultativo competente debidamente visado por su respectivo Colegio Profesional.

El certificado mencionado será imprescindible para autorizar el funcionamiento de la actividad o instalación.

Artículo 18.

1. En aquellos establecimientos públicos que dispongan de equipo musical de elevada potencia, independientemente

de otras limitaciones establecidas en la ordenanza, no podrán superarse niveles sonoros máximos de 80 dB(A) en ningún punto al que tengan acceso los clientes o usuarios, excepto en el acceso o accesos del referido espacio se coloque el aviso siguiente: "Los niveles sonoros del interior pueden producir lesiones permanentes en el oído".

El aviso deberá ser perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.

2. No se permitirán equipos de sonido capaces de generar un nivel de emisión que supere en más de 30 dB(A) el nivel de atenuación del aislamiento practicado será obligatoria la instalación de dispositivos limitadores de nivel de emisión sonora para evitar que los niveles de ruido transmitido a los espacios adyacentes superen los límites máximos permisibles establecidos en los artículos 8 y 9 de la presente Normativa.

Artículo 19.

Se prohíbe:

- a) Realizar obras en locales y viviendas así como trabajos y reparaciones domésticas entre las veintidós horas y las ocho horas del día siguiente, salvo en casos de fuerza mayor.
- b) Realizar trabajos de bricolaje con carácter asiduo cuando los ruidos producidos durante la ejecución de los mismos superen los niveles expresados en el artículo 9.
- c) Realizar operaciones de carga y descarga en zonas de uso residencial entre las veintidós horas y las ocho horas del día siguiente:

Artículo 20.

1. Con carácter general se prohíbe el empleo de todo dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo, aviso o distracción. Se exceptúan de esta prohibición los casos de alarma o urgencia de especial significación ciudadana.

Artículo 21.

1. Se prohíbe el funcionamiento, excepto por causas justificadas, de cualquier sistema de alarma o señalización de emergencia.
2. Los titulares de instalaciones de alarma deberán poner en conocimiento del Ayuntamiento la puesta en funcionamiento de dichas instalaciones, así como el teléfono de contacto para ser informados en caso de funcionamiento (justificado o no) de la instalación.
3. Se autorizarán las pruebas y ensayos de los sistemas de alarma que serán de dos tipos:
 - a) Iniciales.- Serán las que se realicen previamente a su puesta en marcha. Podrán efectuarse entre las diez y las dieciocho horas.
 - b) Rutinarias.- Serán las de comprobación periódica de la instalación. Sólo podrán realizarse una vez al mes y en un intervalo máximo de cinco minutos, dentro del horario anteriormente indicado.
4. El Ayuntamiento deberá conocer previamente el plan de estas comprobaciones, con expresión de día y hora en que se realizarán.
5. Cuando el anormal funcionamiento de un sistema de alarma produzca molestias a la vecindad y no sea posible localizar al responsable o titular de dicha instalación, el Ayuntamiento utilizará los medios necesarios para proceder al desmontaje y anulación de la instalación.

TÍTULO VI. INSPECCIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES

Capítulo 1.- Inspecciones

Artículo 22.

1. El personal del Ayuntamiento oficialmente designado ejercerá las funciones inspectoras y de vigilancia necesarias para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de esta Normativa, en los términos previstos en la misma, en la legislación de régimen local y en las legislaciones sectoriales aplicables por razón de la materia y gozarán de la condición de agentes de la autoridad.

Los titulares de los establecimientos, actividades e instalaciones afectadas y sus representantes están obligados a permitir el acceso del personal municipal debidamente acreditado para que pueda llevarse a efecto la inspección, debiendo prestar la colaboración necesaria.

2. El resultado de la inspección, que puede llevarse a efecto de oficio o a instancia de los interesados, deberá reflejarse en un acta que, autorizada por el funcionario competente y con las formalidades necesarias, gozará de la presunción de veracidad.

Las denuncias que formulen los interesados deberán contener, además de los datos exigibles en la legislación reguladora del procedimiento administrativo, los datos necesarios para la realización de la visita de inspección, debiendo quedar reflejada la identidad del promotor, hechos denunciados o identificación de los presuntos responsables, si le constaren.

3. Las visitas de inspección se realizarán teniendo en cuenta las características del ruido y de las vibraciones y, a tal fin, las mediciones relativas a ruido objetivo se realizarán previa citación al responsable del foco ruidoso y las mediciones relativas a ruido subjetivo podrán realizarse sin el conocimiento del titular, sin perjuicio de que este último caso pueda ofrecerse al responsable del foco ruidoso una nueva medición, en su presencia, para su conocimiento.

Capítulo 2.- Infracciones

Artículo 23.

Se consideran infracciones en la materia reguladora por esta Normativa y demás disposiciones concordantes las acciones u omisiones tipificadas en las mismas.

Artículo 24.

Las infracciones se clasifican como leves, graves y muy graves, de conformidad con la tipificación contenida en los artículos siguientes:

1. Infracciones leves:

- a) Superar los valores límites reflejados en los artículos 8 y 9.
- b) Cualquier incumplimiento de los requisitos, obligaciones o previsiones establecidas en la presente Normativa.

2. Infracciones graves:

- a) Superar en más de 5 dB(A) los valores límites reflejados en los artículos 8 y 9.
- b) La iniciación o ejecución de obras, proyectos o actividades sin licencia o autorización o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.
- c) El incumplimiento de las órdenes de suspensión o clausura.
- d) El incumplimiento de las órdenes de aplicación de medidas correctoras o reparatorias.
- e) La negativa a facilitar los datos que le sean requeridos y la obstrucción a la labor inspectora de la Administración.
- f) El incumplimiento de las medidas cautelares previstas en la presente Normativa.
- g) La reincidencia en dos o más faltas leves en el transcurso de un año.

3. Infracciones muy graves:

- a) Superar en más de 10 dB(A) los valores límites reflejados en los artículos 8 y 9.
- b) La reincidencia en dos o más faltas leves en el plazo de un año.

Verificada la existencia de irregularidades se podrá conceder al interesado un plazo suficiente para la subsanación de las deficiencias detectadas. En caso de no hacerlo en dicho plazo se procederá a la incoación del oportuno expediente sancionador.

Con independencia de las medidas sancionadoras correspondientes, en aquellos supuestos en que la producción de ruidos y vibraciones supere los niveles establecidos para su tipificación como infracción muy grave se procederá inmediatamente, y en la medida de lo posible, a adoptar las medidas cautelares procedentes para hacer cesar las molestias.

Capítulo 3.- Sanciones

Artículo 25. Responsables.

1. Serán responsables de las infracciones previstas en la presente Normativa las personas físicas o jurídicas que directamente, por cuenta propia o ajena, ejecuten la actividad infractora, así como la personas titulares o promotoras de la misma.
2. Cuando concurren distintas personas de la autoría de la misma infracción sin que resulte posible deslindar la participación efectiva de cada una de ellas, se exigirá la responsabilidad de forma solidaria.

Artículo 26. Procedimiento.

El procedimiento sancionador por incumplimiento de lo dispuesto en la presente Normativa se regirá por lo establecido en la normativa aplicable.

Artículo 27. Órgano competente.

Será competente para la imposición de sanciones la Alcaldía-Presidencia.

Artículo 28. Prescripción.

Las infracciones administrativas tipificadas en la presente Normativa prescribirán en los siguientes plazos contados desde la comisión del hecho:

- a) A los seis meses en caso de infracción leve.
- b) Al año en caso de infracción grave
- c) A los dos años en caso de infracción muy grave

Artículo 29. Medidas cautelares.

1. En aquellos casos en que los hechos detectados impliquen grave o inminente riesgo para la seguridad, higiene, comodidad y salubridad de las personas y bienes, el Ayuntamiento, a través de sus agentes, podrá ordenar motivadamente, en todo caso, la suspensión inmediata de la actividad o cualquier otra medida cautelar necesaria, sin perjuicio de la iniciación del correspondiente expediente sancionador.
2. Iniciado el procedimiento sancionador, el órgano competente podrá adoptar por sí mismo o a propuesta del instructor las medidas cautelares necesarias para evitar la comisión de nuevas infracciones.
3. Las medidas cautelares serán acordadas, previa audiencia del interesado, por plazo de cinco días.

4. Las medidas cautelares podrán consistir en:

- a) Suspensión de la actividad.
- b) Clausura del local
- c) Suspensión de la licencia.

Artículo 30. Graduación de las sanciones.

Para la graduación de las sanciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) La repercusión de la infracción.
- b) La trascendencia por lo que respecta a la seguridad de las personas o bienes.
- c) La circunstancia del responsable, su grado de malicia, participación y beneficio obtenido.
- d) La reiteración o reincidencia
- e) La conducta observada por el infractor en orden al cumplimiento de las disposiciones legales.

Artículo 31.

Las infracciones administrativas tipificadas en esta Normativa serán sancionadas con arreglo a lo especificado en el presente artículo. Cuando en el hecho concorra alguna circunstancia agravante la multa se impondrá siempre en su grado máximo. Si concurriese alguna circunstancia atenuante la multa se impondrá en su grado mínimo.

Cuantía de las sanciones

1. Infracciones leves:

- a) Grado mínimo: con multa de hasta 250.000 pesetas.
- b) Grado máximo: con multa de 250.001 a 500.000 pesetas y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad total o parcial por un plazo no superior a seis meses.

2. Infracciones graves:

- a) Grado mínimo: multa comprendida entre 500.001 y 750.000 pesetas y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad total o parcial por un plazo no superior a nueve meses.
- b) Grado máximo: multa comprendida entre 750.001 y 1.000.000 pesetas y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad total o parcial por un plazo no superior a doce meses.

3. Infracciones muy graves:

- a) Grado mínimo: multa comprendida entre 1.000.001 y 2.500.000 pesetas y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad total o parcial por un plazo no superior a dieciocho meses.
- b) Grado máximo: multa comprendida entre 2.500.001 y 5.000.000 pesetas y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad total o parcial por un periodo máximo de veinticuatro meses.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- El régimen que establece la presente Normativa se entienda sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a otros organismos de la Administración en la esfera de sus respectivas competencias.

Segunda.- A los dos años como máximo de la entrada en vigor de la presente Normativa se procederá a analizar sus resultados y a proponer, en su caso, la modificación de aquellos extremos que se consideren oportunos.

ANEXO I. Valoración de niveles sonoros.

La valoración de los niveles sonoros propuestos se adecuará a las siguientes normas:

1. La medición se llevará a cabo, tanto para los ruidos emitidos como para los transmitidos, en el lugar en que su valor

sea más alto y, si fuere preciso, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.

2. Los dueños de aparatos generadores de ruidos, tanto al aire libre como en establecimientos o locales, facilitarán a los inspectores municipales el acceso a sus instalaciones o focos de emisión de ruidos y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquéllos todos los procesos operativos.

3. El aparato medidor empleado deberá cumplir con la Norma UNE 21314 (sonómetro de precisión) o cualquier otra norma posterior que la sustituya.

4. En previsión de los posibles errores de medición se adoptarán las siguientes precauciones:

4.1. Contra el efecto pantalla: el observador se situará en el plano normal del eje de micrófono y lo más separado del mismo que sea compatible con la lectura correcta del indicador de medida.

4.2. Contra la distorsión direccional: situado en estación el aparato, se le girará en el interior del ángulo sólido determinado por un octante y se fijará en la posición cuya lectura sea equidistante de los valores extremos así obtenidos.

4.3. Contra el efecto del viento: cuando se estime que la velocidad del viento es superior a 1,6 metros por segundo se empleará una pantalla contra el viento. Para velocidades superiores a 3 metros por segundo se desistirá de la medición, salvo que se empleen correcciones pertinentes.

4.4. Contra el efecto de cresta: se iniciarán las medidas con el sonómetro situado en respuesta rápida. Cuando la aguja fluctuase en más de 4 dB(A), se pasará a la respuesta lenta. En este caso, si el indicador fluctúa más de 6 dB(A), se deberá utilizar la respuesta impulso.

4.5. Se practicarán series de dos lecturas, como mínimo, a intervalos de un minuto en cada fase de funcionamiento de la fuente sonora, admitiéndose como valor representativo el valor medio más alto alcanzado en las lecturas de una misma serie para un $Leq\ 60''$.

4.6. Contra el efecto de la humedad: se deberán realizar las medidas dentro de un grado de humedad compatible con las especificaciones del fabricante.

4.7. Contra el efecto de campo próximo o reverberante: para evitar la influencia de ondas estacionarias o reflejadas, se situará el sonómetro a más de 1,20 metros de cualquier pared o superficie reflectante. En caso de imposibilidad de cumplir con este requisito se medirá en el centro de la habitación y a no menos de 1,20 metros del suelo.

4.8. Valoración del nivel de fondo: será preceptivo en todas las mediciones la determinación del nivel ambiental o nivel de fondo, es decir, el nivel sonoro existente en el punto de medición para un $Leq\ 60''$, cuando no se encuentre en funcionamiento la fuente a inspeccionar.

Si el nivel obtenido superase el límite máximo aplicable autorizado para los ruidos transmitidos, el nivel de fondo se convertirá en nuevo límite autorizable para los niveles transmitidos por la actividad en funcionamiento. En todos los casos se deberá considerar la aportación del nivel de fondo a los niveles de transmisión, de acuerdo con la siguiente tabla:

NIVEL DE FONDO	LIMITES			
	30	35	40	45
25	31	35		
26	31	35		
27	32	35		
28	32	36		
29	32	36		
30	33	36		
31	34	36		
32	34	37		
33	35	37		
34	36	37		
35	36	38	46	
36	37	38	46	
37	38	39	46	
38	39	39	46	
39	40	40	46	
40		41	46	
41		42	47	
42		43	47	
43		44	47	
44		45	48	
45			48	56
46			48	56
47			49	56
48			50	56
49			51	56
50			51	56
51			52	57
52			53	57
53			54	57
54			55	58

ANEXO II. Clasificación de actividades

La clasificación de actividades a las que se refiere el artículo 16.2 se establece del modo siguiente:

Grupo A.

Se refiere a las actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionado a su máxima potencia no superan un nivel de emisión de 80 dB(A).

Corresponden a este grupo:

- Restaurantes, bares, cafeterías, pizzerías, bocaterías, tabernas y similares.

- Centros de culto religioso y salas de conferencias.
- Salones de juegos recreativos, billares y similares.
- Salas de instalaciones generales de edificios y locales.
- Academias de danza, música o similares.

Grupo B.

Se refiere a las actividades cuyos equipos de trabajo, así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido, funcionando a su máxima potencia, no superan en ningún caso un nivel de emisión de 90 dB(A). Corresponden a este grupo:

- Pubs, bares de copas, cafeterías especiales y similares.
- Wisquerías, clubs, bares americanos y similares.
- Casinos, salas de bingo, boleras y similares.

Grupo C

Se refiere a las actividades cuyos equipos de trabajo, así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido, funcionando a su máxima potencia, podrían superar el nivel de emisión de 90 dB (A).

Se encuadran en este grupo:

- Discotecas, salones de baile, salas de fiesta de juventud y salas de fiesta con espectáculos.
- Cafés-teatro, tablados flamencos, karaoke y actuaciones en directo.
- Cines y teatros.

Las actividades concretas se citan como ejemplos normales, no obstante la inclusión en uno u otro grupo se efectuará de acuerdo con la medición obtenida real previa al otorgamiento de la licencia de funcionamiento.

ANEXO III. Condiciones específicas de las zonas ambientalmente protegidas.

Para las zonas ambientalmente protegidas a las que se refiere el artículo 2.4 se establecen las condiciones siguientes:

1.1. La prohibición previa de establecer, ampliar o modificar cualquier actividad o instalación de las pertenecientes a los grupos B y C del Anexo II, sin efectuar consulta urbanística previa.

1.2. Para establecer, ampliar o modificar actividades o instalaciones pertenecientes a los grupos citado será obligado además de la consulta urbanística previa, la aportación de un estudio de incidencia ambiental cuyo contenido con carácter orientativo se especifica en el Anexo IV.

1.3. Serán objeto de clausura automática aquellas actividades o instalaciones que incumplan cualquiera de las prescripciones o condicionantes establecidos en su licencia de apertura y funcionamiento o que adicioneen nuevos elementos industriales sin la debida autorización municipal.

1.4. Se prohíbe el funcionamiento de terrazas y veladores a partir de las veintitrés horas para cualquiera de las actividades relacionadas en los grupos A, B y C del Anexo II.

1.5. El Ayuntamiento Peno podrá limitar el horario de funcionamiento de acuerdo con el cuadro siguiente:

HORARIO	ACTIVIDADES		
	GRUPO A	GRUPO B	GRUPO C
Apertura	8,00 h	8,00 h	17,00 h
Cierre	1,00 h	1,00 h	1,00 h

ANEXO IV. Contenido del estudio de incidencia ambiental

Para el cumplimiento de lo establecido en el apartado 2 del Anexo III en relación con la exigencia de un estudio de incidencia ambiental de necesaria aportación para la instalación de nuevas actividades de los grupos B y C, se establecen las condiciones que como mínimo deben reunir los mencionados estudios.

1. Concepto.

Se entiende por estudio de incidencia ambiental a los efectos señalados en la presente Normativa al conjunto de condiciones técnicas de diseño y funcionamiento que permitan estimar, con el mayor grado de precisión posible, que el funcionamiento de una actividad no supondrá efectos auditivos negativos sobre el entorno ambiental inmediato, cumplirá con las condiciones técnicas marcadas y las específicas para el lugar de su ubicación.

2. Contenido

Los estudios de incidencia ambiental deberán contener como mínimo los datos siguientes:

2.1. Memoria descriptiva en la que figure:

- Localización exacta de la actividad o instalación
- Relación de fuentes contaminantes (elementos industriales, procesos de trabajo, comportamiento humano, equipos musicales, etc.)
- Valoración de niveles de emisión en cada una de las fuentes.
- Sistemas de anclaje y montaje de las fuentes.

2.2. Determinación de materiales a emplear y sistemas constructivos, en los que se especifiquen:

- Materiales constructivos con sus características técnicas y, en su caso, condiciones acústicas.
- Sistemas constructivos que garanticen sus condiciones de estanqueidad.
- Situación de las distintas fuentes contaminantes.
- Disposición de anclajes y apoyos y materiales utilizados para ello.
- Indicación de las fuentes contaminantes en relación con elementos estructurales de la edificación.

2.3. Cálculos técnicos empleados para la solución adoptada.

2.4. Evaluación de los efectos indirectos que la instalación de la actividad puede producir en la zona y soluciones que se aportan para su control, reducción o neutralización.

2.5. Condiciones de funcionamiento de la actividad con indicación de horario de apertura y cierre y condiciones en que éstos se realizan para evitar que estos hechos produzcan efectos indirectos que modifiquen las condiciones ambientales de la zona.

2.6. Programas de mantenimiento y conservación.

3. Procedimiento

Al objeto de facilitar la realización del estudio, el titular del mismo podrá solicitar al Ayuntamiento los datos de nivel de emisión y transmisión de la zona y cualquier otra documentación de propiedad municipal.

4. Vigilancia.

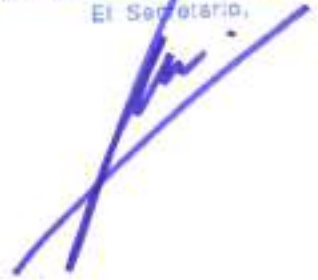
El Ayuntamiento establecerá en cada caso los sistemas de vigilancia que considere apropiados para el fiel cumplimiento de las condiciones de funcionamiento de las actividades e instalaciones.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
28-8-05
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resolución 43404 de 19 de mayo)





Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR 2005
El Secretario,



CAPÍTULO 8º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 8.1.	DEFINICIÓN.....	2
Art. 8.2.	CATEGORÍAS.....	2
Art.8.3.	FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	2
Art.8.4.	NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.....	2
8.4.1.	CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS.....	2
8.4.2.	CLASE II. ESPACIOS FORESTALES EN RÉGIMEN ESPECIAL.....	8
8.4.3.	CLASE III. ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL Y PAISAJÍSTICO.....	10
8.4.4.	CLASE IV. ESPACIOS RURALES CON RESTRICCIÓN DE USO.....	11
Art.8.5.	NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE RESTANTE.....	12
Art.8.6.	CONDICIONES QUE SUPONEN UNA AFECCIÓN AÑADIDA EN EL ÁMBITO REFLEJADO EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO COMO ESPACIOS SINGULARES.....	13
Art.8.7.	PARCELACIONES.....	14
Art.8.8.	CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN CUALQUIER CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.....	14
Art.8.9.	CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.....	15
Art.8.10.	INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	16

ANEXO I.- FICHA: ESTACIÓN DEPURADORA

ANEXO II.- NUEVO CEMENTERIO MUNICIPAL



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
Madrid 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
E. JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resolución 488104 de 15 de mayo)



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 la estrategia territorial y poblacional 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 restante.

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 (CATEGORÍA 1ª)

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 por 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.

Suelos delimitados por la Ley 20/1999 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno en el término municipal y regulados por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) correspondiente al ámbito definido por la Ley.

La Normativa particular de las distintas zonas, de acuerdo con el PORN, es la siguiente:

A. NORMATIVA PARTICULAR

A.1. Zonas de máxima protección

Definición

UNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO
COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 26-7-05
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA
P.D.F. Resolución 18404 de 10 de mayo

 2

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

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten las actividades de restauración de la vegetación que tengan por objeto la conservación y mejora de las formaciones existentes.

Se permiten las actividades de investigación y educativas que no impliquen la construcción de nuevas infraestructuras.

Se permiten actividades de ocio y recreo, tales como el senderismo o el recreo pasivo, siempre y cuando no entrañen riesgos de degradación medio ambiental.

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, de 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 silvestre 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 PORN.
- d) La autorización de estas construcciones estará supeditada a lo establecido en el Decreto 65/1989, de 11 de Mayo, de la Consejería de Agricultura y Cooperación, sobre unidades

minimas de cultivo, lo que supondrá que dichas construcciones deberán estar ubicadas en fincas con una superficie mínima de 3 Ha. en secanos y 0,75 Ha. en regadíos.

- 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.
 - Con 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 cuanto 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 PORN, sin menoscabo 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 la siguiente zona:

- Etapas de sustitución del encinar sobre la Campiña detrítica.

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten en esta zona, además de las 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.

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 PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. (Ver nota al pie de la página 6).

* 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, siendo coincidente con el PORN ampliado según delimitación de la Ley 20/99.

A.3. Zonas de mantenimiento de la actividad. Definición

Está constituida por las áreas ocupadas por cultivos y los terrenos con repoblaciones de pino. Comprende las siguientes zonas:

- Pinares de repoblación sobre la Campiña 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 se 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 Anterior A.2

Se permitirán las acciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal.

Se fomentará el desarrollo de la Orden 3040/1997, de 6 de Octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1432/1993, de aplicación en la Comunidad de Madrid, por el que se establece un régimen de ayudas para fomentar las inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se impulsará el desarrollo de la Orden 2441/1998, de 15 de Julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, por la que se aprueban las bases reguladoras para convocar subvenciones para la ejecución de obras y trabajos en montes de titularidad privada, en la Comunidad de Madrid.

Usos y actuaciones no permitidos

Deberán respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. (Ver nota al pie de la página 6).

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 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 1238/1996, 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 8.8 del presente Capítulo de las Normas Urbanísticas.

Los desarrollos urbanísticos deberán respetar un franja de protección de 100 m de anchura¹ alrededor del Ámbito del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, debiéndose localizar en dicha franja usos no agresivos al Espacio Natural protegido, de acuerdo con el apartado 4.7 de la propuesta de Instrumentación Normativa del Decreto 26/99 de 11 de Febrero, por el que se aprueba el PORN del citado Parque Regional.

1.2. 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:

- Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas [Artículo 53, apartado a)].
- 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)].
- 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)].

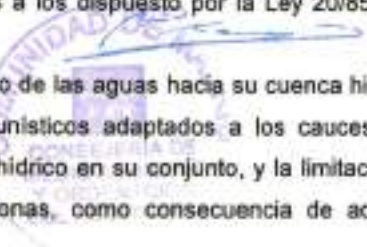
El régimen de autorización y ejecución de las instalaciones mencionadas será el indicado en los Art. 61 a 67 de la Ley 9/95 correspondientes respectivamente a los apartados a), d) y f) del Art. 53 de la citada Ley.

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

¹ Dicha franja de protección se podrá reducir a 50 m en zonas puntuales y debidamente justificado.

URBATISMO DE MADRID EN REGIÓN
DE FECHA 25-7-05
Madrid 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA



14 JUL 2005
DOCUMENTO ORIGINAL
FOLIO 14 DE 15

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 Estatal 3/95, de 23 de Marzo y 8/98 de 15 de Junio de la CAM, 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 los aludidos textos legales.

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, considerándose el PORN, en cuyo ámbito se encuentran como afección superpuesta a aquella.

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).
- d) El resto de los usos queda prohibido

El régimen de autorización y ejecución de las instalaciones mencionadas será el indicado en los Art. 61 a 67 de la Ley 9/95 correspondientes respectivamente a los apartados a) y d) del Art. 53 de la citada Ley.

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, admitiéndose los usos cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo considerarse 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, tuviesen 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 y 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).
- d) El resto de los usos queda prohibido.

El régimen de autorización y ejecución de las instalaciones mencionadas será el indicado en los Art. 61 a 67 de la Ley 9/95 correspondientes respectivamente a los apartados a), d) y f) del Art. 53 de la citada Ley.

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, 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, así como las dotaciones y equipamientos no compatibles con el medio urbano, quedando expresamente prohibidos los vertederos.

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)¹.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos (Artículo 53, apartado d).
- c) 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.
- d) El resto de los usos queda prohibido.

¹ En todo caso y previa justificación razonada se podrán autorizar, mediante licencia municipal directa, casetas de guarda de aperos de labranza en fincas destinadas a explotaciones agrarias con superficie no mayor de 5 m², construidos, siempre que dicha función no pueda ser atendida por otras construcciones ya existentes. Su edificación cumplirá las condiciones del Art. 8.8. Su número será de 1 por cada finca registrada.

El régimen de autorización y ejecución de las instalaciones mencionadas será el indicado en los Art. 61 a 67 de la Ley 9/95 correspondientes respectivamente a los apartados a), d) y f) del Art. 53 de la citada Ley.

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 RESTANTE (CATEGORÍA 2ª)

Comprende los suelos del término municipal no incluidos en la anterior categoría 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 y poblacional adoptado por el Plan General.

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).¹
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de las infraestructuras básicas o servicios públicos (Artículo 53, apartado d).

¹ En todo caso y previa justificación razonada se podrán autorizar, mediante licencia municipal directa, casetas de guarda de aperos de labranza en fincas destinadas a explotaciones agrarias con superficie no mayor de 6 m², construidos, siempre que dicha función no pueda ser atendida por otras construcciones ya existentes. Su edificación cumplirá las condiciones del Art. 8.8. Su número será de 1 por cada finca registrada.

- c) 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).
- d) El resto de los usos queda prohibido.

El régimen de autorización y ejecución de las instalaciones mencionadas será el indicado en los Art. 61 a 67 de la Ley 9/95 correspondientes respectivamente a los apartados a), d) y f) del Art. 53 de la citada Ley.

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 de la Categoría 1ª (SNUEP).
- 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 regadío por cumplir los requisitos del Artículo 3 del Decreto 65/89, o de secano por cumplir los indicados en el Artículo 4 del mismo Decreto, requerirán, para obtener la preceptiva licencia municipal, alcanzar las superficies respectivas de 1,50 y 6,00 Has. Se exceptúan de las anteriores condiciones de vallado aquellas parcelas que hayan obtenido calificación urbanística para ejercer la actividad, para las que se aplicará la condición de alcanzar solamente la superficie de la unidad mínima de cultivo correspondiente señalada en el Decreto 65/89 de 11 de Mayo (0,75 Has en regadío y 3 Has en secano).

ART.8.8. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN CUALQUIER CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable en general, tenga o no alguna clase de protección, las edificaciones o instalaciones posibles deberán adecuarse a las condiciones que se señalan a continuación. En todo caso, y en cuanto a aprovechamiento y su materialización se estará a lo que determine la calificación urbanística o informe autonómico.

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. (6 m²c en casetas de guarda de aperos).

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 municipio, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E) MATERIALES

Los materiales a emplear serán los correspondientes a la arquitectura rural tradicional (ladrillo visto de tejar, enfoscados en la gama de ocres y tierras, piedra natural, carpinterías de madera o metálica en colores entonados con los paramentos exteriores, teja curva cerámica,...), prohibiéndose expresamente el fibrocemento en su color como acabado de cubierta y los paramentos exteriores en calados.

F) CERRAMIENTOS DE FINCAS

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente 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, medidos a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras, estableciéndose en cualquier caso las soluciones pertinentes para permitir la circulación de la fauna silvestre no cinegética.

ART.8.9.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
2. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una

parcelación que por sus características puede conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- A) Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
- B) Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en el PGOU se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno. Se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros (se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas).
- C) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de la presente Normativa.
- D) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan General.

ART.8.10.- INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

A) ENTORNO PRÓXIMO DEL CAUCE DEL RÍO GUADARRAMA

El Plan General delimita un ámbito, cuyo eje longitudinal lo constituye el denominado "Camino de la Zarzuela", a estudiar y regular mediante la redacción de un Plan Especial de Protección del Medio Natural.

Al encontrarse su ámbito incluido en el Parque Regional, el Plan Especial debe supeditarse a la Ley del Parque y a su PORN y deberá contar con informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente e informe preceptivo de la Junta Rectora del citado Parque Regional.

Las condiciones de desarrollo de esta Figura de Planeamiento son las siguientes:

- Objetivos:

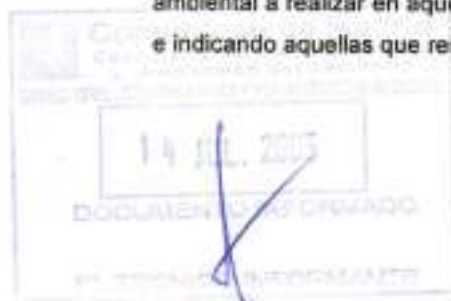
- Estudio detallado de la actual problemática y afecciones al medio físico.
- Regulación normativa de construcciones e instalaciones autorizables.
- Medidas disciplinarias necesarias para el derribo de aquellas incompatibles y restauración del medio físico.
- Gestión de la ejecución del Plan Especial.
- Propuesta de medidas a adoptar para impedir la aparición de nuevas actuaciones.

- Iniciativa:

- Pública, a redactar y tramitar por el Ayuntamiento con Informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

B) RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

A partir del INVENTARIO de Instalaciones en suelo no urbanizable redactado como Documento Complementario del PGOU 1988, que se revisa, se actualiza el mismo eliminando cualquier referencia a la posible autorización de ampliaciones, usos residenciales y dotacionales o instalación de servicios para viviendas. Asimismo se señalan las medidas de corrección ambiental a realizar en aquellas instalaciones conformes a planeamiento o en situación tolerable, e indicando aquellas que resultan disconformes siendo procedente su desaparición.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-01
Madr
5-8-01
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
I.P.O.F. Fecha con 404974 de 14 de mayo.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 MAR 2005
El Secretario.

ANEXO I.- ESTACIÓN 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).



APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA 26.7.05
Madrid 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
E. JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURIDICO Y NORMATIVA
I.D.F. Resolucion 4845/04 de 15 de mayo



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR, 2005
El Secretario



CAPÍTULO 9º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

El Secretario,

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

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

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA 26-7-81
Madriz E-J-OJ-
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
E JEFE DEL SERVICIO DE ORDENAN
ZAMIENTO Y NORMATIVA
IPD F. Rodriguez ARRATIA de 19 de mayo.



CAPÍTULO 9º

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

ART.9.1.- DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbano:

- 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.
- Los terrenos comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 de su superficie.
- 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:

- 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.
- 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:

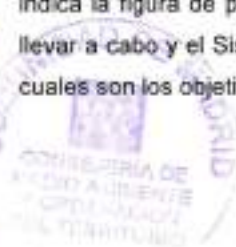
B.1) Áreas de Planeamiento Específico (APE).

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.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-05
M33-4
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
URBANO Y PLANEAMIENTO
P.P.P. Expediente 46404 de 19 de mayo



C) PLANES PARCIALES DEL PG.88 EN EJECUCIÓN (API)

La totalidad del suelo urbanizable programado por el PG.88 que se revoca, 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

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA 26.7.05
Nº 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
E. JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURIDICO Y NORMATIVA
P.D.F. Redactor: 11/05/05, 11/05/05

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.

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

* A estos efectos se consideran suelo urbano ya consolidado el Sector 2: El Vallo y el Sector 13: Pinares Llanos. El API 14 procede del desarrollo del PE de la Universidad CEES.

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:

- 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.
- 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.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA 26-7-05
Madri 5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
E. JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURIDICO Y NORMATIVA
I.P.O.F. Resolución 4848/04, de 19 de mayo



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR 2005
El Secretario

CAPITULO 10º NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005

El Secretario,

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

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



APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA 25-7-05
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
JURIDICO Y NORMATIVA
P.D.F. Resolución 434904 de 16 de mayo



NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

por el Plano del Ayuntamiento
de 29 ABR. 2005
El Secretario,

- 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).

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.

en sesión de _____
Aprobado por el Secretario de Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005
El Secretario,



CAPÍTULO 11º. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 11º. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 FEB. 2005
El Secretario,

ORDENANZA 1.-	VILLAS DE CASCO ANTIGUO.....	página 3
ORDENANZA 2.-	MANZANA CERRADA.....	7
ORDENANZA 3.-	MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	12
ORDENANZA 4.-	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.....	15
ORDENANZA 5.-	UNIFAMILIAR INTENSIVA	24
ORDENANZA 6.-	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	30
ORDENANZA 7.-	ACTIVIDADES TERCARIAS.....	36
ORDENANZA 8.-	EQUIPAMIENTOS	40
ORDENANZA 9.-	INDUSTRIAS Y ALMACENES.....	43
ORDENANZA 10.-	ESPACIOS LIBRES	47
ORDENANZA 11.-	ZONAS LIBRES DEPORTIVAS.....	49
ORDENANZA 12.-	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.....	52
ORDENANZA 13.-	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES	54



APROBADO POR LA COMISION DE
ORDENAMIENTO DE TERRITORIO EN SESION
DE FECHA 26-7-05
EN LA OFICINA DE
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
Jefe del Servicio de Regimen
Juridico y Normativa
P.O.F. Resolucion 484/04 de 19 de mayo



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 APR 2005

El Secretario,

CAPÍTULO 11.

ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Las Normas Zonales desarrolladas en el presente capítulo tienen rango de Ordenanzas para el suelo urbano consolidado o remitido (APE, APR) así calificado en el PGOU.

En el desarrollo de suelo urbanizable, así como para las Áreas de Planeamiento incorporado (API) o urbanizable incorporado (UZI) tienen carácter de Normas Urbanísticas, sirviendo de referencia en la casi totalidad de sus determinaciones para la redacción de las Ordenanzas de los Planes Parciales a redactar o suelos que se incorporan (API y UZI).

Las Ordenanzas son las siguientes:

ORDENANZA 1.- Villas de Casco Antiguo	VC
ORDENANZA 2.- Manzana Cerrada	MC
ORDENANZA 3.- Mantenimiento de la Edificación	ME
ORDENANZA 4.- Residencial Multifamiliar	RM
ORDENANZA 5.- Unifamiliar Intensiva	UI
ORDENANZA 6.- Unifamiliar Extensiva	UE
ORDENANZA 7.- Actividades Terciarias	AT
ORDENANZA 8.- Equipamientos	EQ
ORDENANZA 9.- Industrias y Almacenes	IA
ORDENANZA 10.- Espacios Libres	EL
ORDENANZA 11.- Zonas Libres Deportivas	LD
ORDENANZA 12.- Servicios Urbanos e Infraestructuras	INF
ORDENANZA 13.- Dotaciones y Equipamientos Singulares	DS

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA 26-7-85
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
JURÍDICO e INFORMATICA
I.P.O.F. Presidencia ANADSA de 19 de marzo



ORDENANZA 1

VC VILLAS DE CASCO ANTIGUO

	página
ART.1.1. OBJETO	3
ART.1.2. TIPOLOGÍAS	3
ART.1.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	3
A) PARCELA MÍNIMA	3
B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA	3
C) ALINEACIONES Y RASANTES	3
ART.1.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	3
A) RETRANQUEOS	3
ART.1.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	3
A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	3
ART.1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	3
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	3
B) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	3
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4
ART.1.7. OTRAS CONDICIONES	4
A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS	4
B) EDIFICACIONES CATALOGADAS	4
ART.1.8. USOS PERMITIDOS	4
A) USO PRINCIPAL	4
B) USO COMPATIBLE	4
ART.1.9. CONDICIONES ESTÉTICAS	4

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: 0,50 m²/m² sobre rasante

0,25 m²/m² bajo rasante

Edificación auxiliar: 0,10 m²/m² sobre rasante

0,10 m²/m² bajo rasante

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

<u>Edificación principal:</u>	(H) altura a cornisa = 7 m
	(Ht) altura a cumbre = 10 m
	Nº de plantas s/rasante = $B+1+BC$
	Nº de plantas b/rasante = 1 sótano con altura libre máxima de 2,75 m
<u>Edificación auxiliar:</u>	(H) altura a cornisa = 3 m
	(Ht) altura a cumbre = 4 m
	Nº de plantas s/rasante = 1
	Nº de plantas b/rasante = 1 con altura libre máxima de 2,75 m

En ningún caso las edificaciones ya existentes y en especial las catalogadas quedarán fuera de ordenación por rebasar las anteriores condiciones A), B) y C) de volumen que se indican.

ART.1.7.- OTRAS CONDICIONES

A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS

La edificación principal podrá tener uso bifamiliar siempre que la parcela inicial adscrita mantenga su condición de indivisible, no se aumente el volumen existente o a edificar y se conserve el acceso único a dicha parcela inicial. La edificación resultante mantendrá su aspecto exterior homogéneo, aún cuando interiormente su programa pueda llegar a albergar dos alojamientos.

El número de plazas de aparcamiento a emplazar dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 2 por alojamiento previsto.

B) EDIFICACIONES CATALOGADAS

Su regulación y obras permitidas quedan recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

ART.1.8.- USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL

- Residencial

Clase	Categoría
Vivienda	unifamiliar y bifamiliar.

Residencia comunitaria con 1 plaza de aparcamiento / 2 unidades de alojamiento.

Se admiten usos vivideros 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.

USO COMPATIBLE

- Terciario

Clase	Categoría
Oficina	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 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 teja cerámica curva.

ORDENANZA 2

MC MANZANA CERRADA

	página
ART.2.1. OBJETO	7
ART.2.2. TIPOLOGÍAS	7
ART.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	7
A) PARCELA MÍNIMA	7
B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA.....	7
ART.2.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	7
ART.2.5. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN	7
ART.2.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	7
A) OCUPACIÓN MÁXIMA	7
B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	8
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN.....	8
ART.2.7. OTRAS CONDICIONES	8
A) NUMERO DE PLANTAS	8
B) NUMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	9
ART.2.8. USOS PERMITIDOS.....	9
ART.2.9. CONDICIONES ESTÉTICAS	9

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

La que aparece recogida en el Catastro de Hacienda de 1982 si es inferior a 500 m². Para nuevas segregaciones la parcela mínima será de 500 m², siempre que cumpla las condiciones de frente y fondo que se indican a continuación.

B) FRENTE Y FONDO MÍNIMOS DE PARCELA

La parcela deberá tener respectivamente un frente y fondo mínimo de 4,50 y 7,00 m.

ART.2.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

No se fijan retranqueos de la edificación a alineación oficial de calle en cuya posición debe quedar normalmente la fachada o ser materializada por medio de muros de cerramiento de la parcela (al menos en un 70 % de la longitud total de la fachada).

En cuanto a retranqueos laterales tampoco se fijan, debiendo, no obstante, la nueva edificación, si existiesen medianerías colindantes al descubierto, tratar de ocultarlas a la vista desde la calle, alcanzando una altura que así lo permita, o en su caso, tratándolas en textura y color adecuado con el entorno.

ART.2.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

No se fija fondo edificable, que será propuesto en cada proyecto en función del cumplimiento de los parámetros de volumen que se indican a continuación, y las condiciones específicas del solar por si mismo o en relación con las circunstancias de las edificaciones colindantes.

ART.2.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

$$D = 100 - \left(20 \frac{S-150}{100} \right)$$

Parcelas menores o iguales a 150 m²

100 %

Parcelas mayores de 150 m² y
menores o iguales a 350 m²

Inversamente proporcional
a su superficie*

Parcelas mayores de 350 m²

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 MÁX. DE EDIFICABILIDAD COMPUTABLE SOBRE RASANTE

Parcelas menores o iguales a 150 m²

2,70 m²/m²

Parcelas mayores de 150 m² y
menores o iguales a 350 m²

Inversamente proporcional
a su superficie**

Parcelas mayores de 350 m²

1,80 m²/m²

$$E = 2,70 \left(0,9 \frac{S-150}{200} \right)$$

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 cumbre de la edificación, en caso de que la cubierta se proyecte inclinada, será de 10,50 m.

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, éstos serán hidráulicos o eléctricos con maquinaria situada en planta baja o bajo rasante, a fin de impedir la construcción de volúmenes con saliente excesivo sobre las cubiertas del edificio.

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 cumbre indicadas en el apartado anterior podrá ser respectivamente de B+2+BC, 10,00 m y 13,50 m, en la totalidad o parte de la edificación siempre que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

- Que la actuación esté situada en las manzanas delimitadas por la Avenida Príncipe de Asturias y las calles Las Eras, Lacedón y Rodríguez de la Fuente.
- Que del estudio del tramo de calle se desprenda la existencia de edificaciones consolidadas cuyo número de plantas sea superior a 2, en una longitud de fachada mayor del 50% del total de fachada

* La ocupación se calculará de forma lineal. Por ejemplo:

Parcela de 200 m² Ocupación 90 %

Parcela de 250 m² Ocupación 80 %

Parcela de 300 m² Ocupación 70 %

Parcela de 350 m² Ocupación 60 %

** Calculada de forma lineal de forma similar a la ocupación (Art. 2.6).

del tramo de calle correspondiente, o que quede patente la necesidad de aminorar el impacto visual negativo de medianerías al descubierto.

En todo caso, la actuación deberá contar con informe municipal favorable (Estudio de Viabilidad o Estudio de Detalle) previo a la presentación del Proyecto de Edificación ante el Ayuntamiento.

B) N° MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En obras de nueva edificación (véase Art. 3.6.C). El número de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza por cada 100 m² construidos de uso residencial + 1 plaza por cada 50 m² construidos con otro uso no específico, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie no superior a 150 m² o aquéllos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el número de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza superior a 20 m². Para poder albergar actividades comprendidas en los grupos B o C definidos en el art. 4.11.2.3 del título II, se determinarán las plazas necesarias de acuerdo con el art. 4.11 y subsiguientes del título II.

ART.2.8.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Oficinas	1ª, 2ª * y 3ª *
Hotelero	1ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Industrial:

Clase	Categoría
Industria y talleres	1ª y 2ª
Almacenes	1ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

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.

* de todos los niveles

- 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

	página
ART.3.1. OBJETO.....	12
ART.3.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	12
ART.3.3. OBRAS ADMISIBLES	12
3.3.1. GRADO 1º	12
3.3.2. GRADO 2º	12
ART.3.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	13
ART.3.5. CONDICIONES DE VOLUMEN	13
A) ALINEACIONES Y RASANTES	13
B) FONDO EDIFICABLE	13
C) OCUPACIÓN DE PARCELA	13
D) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS	13
E) EDIFICABILIDAD	13
ART.3.6. OTRAS CONDICIONES	13
ART.3.7. USOS PERMITIDOS	13

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.

ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

	página
ART.4.1. OBJETO	15
ART.4.2. TIPOLOGÍAS	15
ART.4.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	15
ART.4.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	15
ART.4.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	15
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	15
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	15
ART.4.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	16
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	16
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	16
ART.4.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	16
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	16
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	16
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	16
ART.4.8. OTRAS CONDICIONES	17
A) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	17
B) PLAZAS DE APARCAMIENTO	17
C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS	17
ART.4.9. OBSERVACIONES	17
A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	17
B) CONVENIOS SUSCRITOS	18
ART.4.10. USOS PERMITIDOS.....	18
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.....	19

ORDENANZA 4

RM RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ART.4.1.- OBJETO

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el de vivienda colectiva con accesos comunes.

ART.4.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usualmente denominadas "Bloques Abiertos".

ART.4.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A fin de adecuar la intensidad del uso y su volumetría según la localización territorial, se establecen los siguientes grados:

- | | |
|-------------------|--|
| <u>GRADO 1º.-</u> | RM.1 con tres plantas de altura (B+2) |
| <u>GRADO 2º.-</u> | 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. |
| <u>GRADO 3º.-</u> | 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) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE 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)*	Nº DE PLANTAS		
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	BAJO CUBIERTA
1	9,50	14	B+2	2	SI*
2	6,50	11	B+1+Atico	2	NO
3	6,50	11	B+1	2	SI*

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*.

* En caso de proyectarse con cubierta inclinada.

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 construidos*

Tamaño mínimo de vivienda.- 75 m² construidos*

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.

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

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

* Incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basuras, instalaciones, etc.).

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 Vallio, 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

USOS PRINCIPALES:

- Residencial:
Clase Categoría
Vivienda Multifamiliar

USOS COMPATIBLES:

- Residencial:
Clase Categoría
Residencia
Comunitaria 1ª (solo en bloque de edificación diferenciado)
- Terciario:
Clase Categoría
Oficinas 1ª, 2ª* y 3ª*¹
Hotelero 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:
Clase Categoría
Comercio 1ª y 2ª
Reunión 1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos 1ª
- Equipamiento,
Clase Categoría
Educación 1ª y 7ª
- Infraestructuras
Clase Categoría
Garajes 1ª y 2ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:
Clase Categoría
Zonas verdes 1ª a 5ª
Libre deportivo 1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

* de todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)

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 Nº	M ² .C.	VIVIENDAS		
			ACTUALES	NUEVAS	TOTALES
1	61	907,80	4	5	9
	81	907,83	4	5	9
	82	907,86	4	5	9
3	67	953,96	4	5	9
	68	923,97	4	5	9
	69	924,03	4	5	9
	70	924,00	4	5	9
	71	924,00	4	5	9
4	72	995,18	4	6	10
	73	995,08	4	6	10
	74	994,68	4	6	10
	75	995,07	4	6	10
5	76	1.051,58	4	7	11
	77	1.051,57	4	7	11
	78	1.051,57	4	7	11
	79	1.051,73	4	7	11
	80	1.051,73	4	7	11
TOTAL	17	16.581,64	68	99	167

(Tamaño medio = 16.581,64/167 = 99,29 m²/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 (m ² c)	3.812	7.924	5.662

DOTACIÓN APARCAMIENTO

1,5 plazas / vivienda

OTRAS CONDICIONES

Regirán las contenidas en los Convenios Suscritos, ratificados por Pleno y que figuran como Anexos a la Documentación del PGOU revisado.

ORDENANZA 5

UI UNIFAMILIAR INTENSIVA

	página
ART.5.1. OBJETO.....	24
ART.5.2. TIPOLOGÍAS	24
ART.5.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	24
ART.5.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	24
A) PARCELA MÍNIMA.....	24
B) FRENTE MÍNIMOS A CALLE	24
C) FORMA DE LA PARCELA	24
ART.5.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.....	24
5.5.1 EN GRADOS 2º Y 3º	24
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	24
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	25
5.5.2 EN GRADO 1º	25
ART.5.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	25
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	25
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	25
ART.5.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	25
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	25
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	26
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	26
ART.5.8. OTRAS CONDICIONES	26
A) CONJUNTOS	26
B) PLAZAS DE APARCAMIENTO	26
ART.5.9. OBSERVACIONES	27
A) PPD DEL PG.88.....	27
B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES	27
C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS	27
ART.5.10. USOS PERMITIDOS.....	27

ORDENANZA 5

U UNIFAMILIAR INTENSIVA

ART.5.1.- OBJETO

Esta Norma Zonal trata de regular las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de tamaño medio (hasta 500 m²) en desarrollos del nuevo suelo urbanizable o incorporado y parcelas con este uso, pero de tamaño inferior (de 100 a 300 m²) procedentes en la mayor parte de los casos de los Polígonos de Planeamiento Diferenciado ya incluido en el P.G.88 que se revisa, así como del SUP de dicho P.G.

ART.5.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usuales viviendas unifamiliares en dúplex con bajo cubierta o desván incorporado aisladas, pareadas o en hilera, así como los conjuntos de este tipo de edificaciones que privatizando una superficie de suelo menor que la mínima que les corresponda, disponen de una superficie proindivisa común formada por el resto no privatizado de dichas parcelas mínimas.

ART.5.3.- CLASIFICACIÓN DE GRADOS

- Grado 1º.- PPD del P.G.88 y las señaladas con Ordenanza [(ME.2) (UI.1)]
- Grado 2º.- SUP del P.G.88 (API).
- Grado 3º.- Nuevos desarrollos del P.G.88 Revisado.

ART.5.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A) PARCELA MÍNIMA

- Grado 1º.- 100 m²
- Grado 2º.- 300 m²
- Grado 3º.- 500 m²

B) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	TIPOLOGÍA			
	FILAS O HILERAS		PAREADAS	AISLADAS
	Parcelas de comienzo de hilera	Parcelas intermedias		
Grado 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: 5 m
- A resto de linderos: 3,50 m

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.
- 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

* Excepto en las procedentes de la aplicación de la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)].

** Excepto parcelas procedentes del P.P.D. del P.G.88 y Sectores SUP del P.G.88, que se incorporan como API

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,50**	0,75
2	0,70**	0,45
3	0,60	0,40

Las edificaciones auxiliares tendrán las siguientes edificabilidades:

s/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

b/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

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

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	N° DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima (Ht) a 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 n° 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, n° de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, n° 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.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El n° mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	N° DE PLAZAS
1	2
2	2
3	3

* 6.000 m² en UZ.

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.

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.5.10.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Vivienda	1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

** 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.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005
El Secretario,

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 6

UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA

	página
ART.6.1. OBJETO	30
ART.6.2. TIPOLOGÍAS	30
ART.6.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	30
ART.6.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	30
A) FRENTE MÍNIMO A CALLE	30
B) FORMA DE LA PARCELA	30
ART.6.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS	30
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	30
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	31
ART.6.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	31
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	31
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	31
ART.6.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	31
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	31
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	31
C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS	32
ART.6.8. OTRAS CONDICIONES	32
A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES)	32
B) PLAZAS DE APARCAMIENTOS	32
C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS	32
ART.6.9. OBSERVACIONES	33
A) VALLADO DE SOLARES	33
B) ZONAS VERDES COMUNES	33
C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS	33
D) CONDICIONES PRESENTACIÓN PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS	33
E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN, DISOLUCIÓN	33
ART.6.10. USOS PERMITIDOS	33

ORDENANZA 6

UE UNIFAMILIAR EXTENSIVA

ART.6.1.- OBJETO

Con esta Ordenanza se trata de regular la edificación de parcelas unifamiliares de tamaño hasta 1.500 m², usualmente para la construcción de chalets aislados, o pareados en el grado menor que se indica. Esta tipología, muy tradicional en el municipio, es similar, en su mayor tamaño de parcela, a urbanizaciones iniciadas en los años 60 / 70, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente Ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el P.P.O. inicial por el que fueran creadas.

ART.6.2.- TIPOLOGÍAS

- Edificaciones unifamiliares usualmente aisladas, rodeadas de espacios libres privados destinados a jardines con instalaciones deportivas descubiertas, de recreo y ocio (piscinas, etc.).
- Conjuntos de edificaciones, emplazadas en una parcela común con superficie obtenida por agregación de las correspondientes adscritas a cada unidad.

ART.6.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	PARCELA MÍNIMA	TIPOLOGÍA
1	700 m ²	Aislada o pareada
2	1.000 m ²	Aislada
3	1.500 m ²	Aislada

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 permitida / 2 (3,50 m mínimo)
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 M²/M²	
	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 Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)

En la Urbanización El Bosque se mantendrá como altura máxima a cumbre 9 m.

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.6.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES)

El número de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 ó 2.000 m² de suelo) incrementado en un 20% sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.

Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada unidad de vivienda (que nunca serán inferiores a 250 m²), zonas libres comunes y tipologías a crear, se determinarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle previa delimitación de la Unidad de Ejecución que corresponda.

La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será la correspondiente a 12 unidades de vivienda del grado que corresponda (es decir 8.400 m², 12.000 m², 18.000 m² ó 24.000 m² respectivamente).

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate, en lo que respecta a aprovechamientos, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etc., excepción hecha del número de alojamientos posibles que podrá ser incrementado, como queda indicado, en un 20% sobre el número correspondiente al de una parcelación convencional.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	3
2	3
3	3

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el

preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

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

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.

Clase	Categoría
Vivienda	1ª

Residencia

Comunitaria 1ª (sólo en la antigua UA 11)

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

Clase	Categoría
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 7

AT ACTIVIDADES TERCIARIAS

	página
ART.7.1. OBJETO	36
ART.7.2. TIPOLOGÍAS	36
ART.7.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	36
A) PARCELA MÍNIMA.....	36
B) FORMA	36
ART.7.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	36
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	36
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	36
ART.7.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	36
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL	36
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR.....	37
ART.7.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	37
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	37
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	37
C) ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS	37
ART.7.7. OTRAS CONDICIONES	37
A) NÚMERO DE PLANTAS	37
B) PLAZAS DE APARCAMIENTOS	37
ART.7.8. USOS PERMITIDOS.....	37

ORDENANZA 7

AT ACTIVIDADES TERCIARIAS

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.

Véase el art. 7.5 del Capítulo 7.

ART.7.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología será abierta y rodeada de espacios libres ajardinados.

ART.7.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efecto de segregaciones)

A) PARCELA MÍNIMA.- 600 m²

B) FORMA DE LA PARCELA.

Su frente mínimo a calle será de 20 m. debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

ART.7.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública.- 5 m.
- A linderos laterales.- $\frac{1}{4}$ 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 Nº MÁX. DE PLANTAS

EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Altura a cornisa.- 8 m.

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

Nº máx. de plantas s/rasante.- B+1 (+BC en caso de existir cubierta inclinada)

Nº máx. de plantas b/rasante.- 2

Las edificaciones auxiliares tendrán 1 planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre en las dos posiciones no sobrepasará los 2,50 m., siendo la altura máxima a cumbrera (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m. (en caso de proyectarse con cubierta inclinada).

ART.7.7.- OTRAS CONDICIONES

A) Nº DE PLANTAS

El número de plantas permitido de la edificación principal, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficina, hotelero y similares), podrá ser B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada). Cuando se proponga este número de plantas la altura a cornisa máxima podrá alcanzar 12 m, y la altura máxima a cumbrera 14,50 m.

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

Será de aplicación el artículo 4.11 del Capítulo 4.

ART.7.8.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	en todas sus categorías
Oficinas	2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4)

- Hotelero en todas sus categorías
- Reunión en todas sus categorías
- Espectáculos en todas sus categorías
- Industrial:
 - Clase Categoría
 - Industria 3ª (nivel 1)

USOS COMPATIBLES:

- Equipamientos:
 - Clase Categoría
 - Educación 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª y 7ª
 - Cultural en todas sus categorías
 - Asistencial 2ª
 - Sanitario 1ª y 3ª
 - Institucional en todas sus categorías
 - Religioso 1ª
 - Deportivo en todas sus categorías
 - Otros servicios
 - Públicos 1ª, 2ª, 3ª y 6ª

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:
 - Clase Categoría
 - Vivienda 1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)
 - Residencia 1ª (solo para religiosos anexo a centro de culto,
 - Comunitaria exclusivamente fuera de polígonos industriales y terciarios).
- Industrial:
 - Clase Categoría
 - Industria 1ª y 2ª
 - Almacenes 1ª
 - Producciones audiovisuales 1ª
- Infraestructuras:
 - Clase Categoría
 - Garajes 1ª y 2ª
 - Gasolineras 1ª

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:
 - Clase Categoría
 - Zonas verdes 1ª a 5ª
 - Libre deportivo 1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

* únicamente en la franja adyacente a la M-506 situada en la margen contraria al casco urbano residencial, con las condiciones del art. 7.5 del título II, debiéndose complementar con usos principales.

ORDENANZA 8

EQ EQUIPAMIENTOS

	página
ART.8.1. OBJETO	40
ART.8.2. TIPOLOGÍAS	40
ART.8.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	40
A) PARCELA MÍNIMA.....	40
ART.8.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS.....	40
ART.8.5. CONDICIONES DE VOLUMEN	40
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.....	40
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	40
C) ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN	41
ART.8.6. OTRAS CONDICIONES	41
ART.8.7. USOS PERMITIDOS.....	41

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

PARCELA MÍNIMA

- En el Área de Interés Ambiental correspondiente a la trama del Casco Antiguo y su Ensanche.- 300 m²,
- En el resto del suelo urbano consolidado.- 2.000 m²
- En las áreas de planeamiento incorporado y en el suelo urbanizable y urbanizable incorporado la parcela mínima será aquella que pueda acoger el equipamiento de que se trate con la dimensión que para el mismo establezca la reglamentación oficial vigente (por ejemplo: Escuela infantil de 3 unidades = 1.350 m². suelo, etc.)

ART.8.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

RETRANQUEOS

- En el suelo urbano consolidado los retranqueos serán iguales a los que señale la Ordenanza de aplicación para el entorno de la zona en que el equipamiento quede ubicado.
- En las áreas de planeamiento incorporado y en el suelo urbanizable y urbanizable incorporado serán las que señale el PPO que se incorpora o el que desarrolle el suelo urbanizable correspondiente.

ART.8.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

- En el suelo urbano consolidado, la ocupación máxima será igual a la que señale la ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento queda ubicado.
- En las áreas de planeamiento incorporado (API) y en el suelo urbanizable incorporado (UZI), la ocupación será la señalada en los PPO que se incorporan.
- En el suelo urbanizable (UZ) será la que determinen los PPO de desarrollo.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

- En el suelo urbano consolidado será igual al que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado, pudiéndose superar hasta un 50 % más si así lo demanda funcionalmente la dotación de que se trate.
- En las áreas de planeamiento incorporado (API) y en el suelo urbanizable incorporado (UZI), la edificabilidad será la señalada en los PPO que se incorporan.

- En el suelo urbanizable (UZ) la edificabilidad será la que determinen los PPO de desarrollo.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁX. DE PLANTAS

En el Suelo Urbano Consolidado, el número máximo de plantas y alturas máximas a cornisa y a cumbrera 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 cumbrera (Ht) será de 10,50 m y el número máximo de plantas será de 2 (B+1).

Como condición particular del uso deportivo se permite en los deportes de sala una altura libre de ésta de 7 m aunque se superen las alturas H y HT citadas.

ART.8.6.- OTRAS CONDICIONES

- El número mínimo de aparcamientos a proveer dentro de la parcela adscrita será el de 1 plaza/50 m² edificados, pudiendo el Ayuntamiento exigir el superar este estándar si las instalaciones diesen lugar a una mayor afluencia de usuarios, visitantes o espectadores.
- Los centros educacionales, tanto en el suelo urbano consolidado, como en suelos urbanizables o áreas de planeamiento incorporado, resolverán dentro de la parcela adscrita las adecuadas paradas de transporte colectivo de alumnos, así como el estacionamiento de vehículos de alumnos, familiares, visitantes y personal docente o no.
- Previo estudio razonablemente justificado, en función de la demanda existente en cada momento por la población de una u otra clase o categoría de equipamiento, podrán ser sustituidos los equipamientos públicos o privados actuales, por el que de forma razonada se proponga, dentro de la gama de usos dotacionales que se señalan en las Normas Urbanísticas.

ART.8.7.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Equipamiento en todas sus clases y categorías
- Infraestructuras:

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

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

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ORDENANZA 9

IA INDUSTRIA Y ALMACENES

	página
ART.9.1. OBJETO	43
ART.9.2. TIPOLOGÍAS	43
ART.9.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	43
ART.9.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	43
ART.9.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	43
ART.9.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	44
ART.9.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	44
A) OCUPACIÓN MÁXIMA.....	44
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	44
C) Nº MÁX. DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA.....	44
ART.9.8. OTRAS CONDICIONES	44
ART.9.9. USOS PERMITIDOS.....	45
ART.9.10. VERTIDOS.....	45

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).

Es objeto así mismo poder albergar actividades de comercio u oficinas de tipologías edificatorias similares a las naves industriales con un cierto criterio de uniformidad y estética, aunque sin detrimento alguno de que se lleven a efecto con la calidad y modernidad que se ha pretendido en las franjas visibles desde la M-501.

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

Grado 1 (Nave Nido)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 2 (Nave Adosada)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo lateral: 5 m (en las parcelas de esquina)
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 3 (Nave Aislada)

- Retranqueo a frente: 10 m
- Retranqueo lateral: 5 m
- Retranqueo a fondo: 5 m

En aquellas parcelas singulares, por ser de esquina, los retranqueos se establecerán mediante Estudio de Detalle si se realiza una actuación conjunta con varias parcelas para evitar quiebros en las fachadas a calle.

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	Hc=8 m; Ht=9 m	B	1
2	Ht=9 m.	B	1
3	Ht=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.

Asimismo se podrá rebasar esta altura en un metro por el peto, que en prolongación de la fachada, oculte los faldones de la cubierta. La instalación de rótulos y carteles publicitarios se permitirá siempre que éstos no rebasen la altura máxima a cumbre y se apoyen en la fachada del edificio, quedando prohibidos los báculos exentos.

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 se regula en el art. 4.11 y subsiguientes del título II. A efectos del cumplimiento del mismo se elaborará por la Junta de Compensación o conjunto de promotores un estudio de reparto de computo de plazas de aparcamiento, en relación a las parcelas resultantes del planeamiento urbanístico.
- Dada la tolerancia de usos de la presente Ordenanza que permite junto a los básicamente industriales los terciarios compatibles y alternativos 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 razón empresarial exclusiva o varias razones empresariales diferenciadas. En este último caso deberá presentarse proyecto unitario tanto de edificación como de instalaciones, a fin de quedar asegurada la compatibilidad técnica y de diseño del contenedor total, así como el cumplimiento de las necesarias protecciones contra incendios y accesos. Asimismo la petición de subdivisión de naves, a efectos de localización de varias razones empresariales diferenciadas, 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

* 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.

Planeamiento. Este convenio deberá contemplar el número de razones empresariales diferenciadas, la superficie construida de cada una de ellas nunca será inferior a 150 m².

ART.9.9.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Industrial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES:

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Oficinas	2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4)
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Equipamientos:

Clase	Categoría
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	en todas sus categorías
Otros servicios	
Públicos	1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª
- Infraestructuras en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda de guarda por instalación o conjunto de ellas en una sola nave)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	2ª, 3ª 4ª y 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

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

	página
ART.10.1. OBJETO	47
ART.10.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.....	47
ART.10.3. INSTALACIONES PERMITIDAS	47
A) GRADOS 1º Y 2º.....	47
B) GRADO 3º.....	47
C) GRADO 4º.....	47
D) GRADO 5º.....	47
ART.10.4. OTRAS CONDICIONES	47

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

	página
ART.11.1. OBJETO	49
ART.11.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	49
ART.11.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA	49
A) CERRAMIENTOS DE PISTAS POLIVALENTES Y SIMILARES.....	49
B) PISCINAS.....	49
C) FRONTONES Y SIMILARES	49
D) EDIFICACIONES AUXILIARES	49
ART.11.4. CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EDIFICACIONES AUXILIARES	49
A) OCUPACIÓN.....	49
B) EDIFICABILIDAD	49
C) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS	49
ART.11.5. OTRAS CONDICIONES	50
ART.11.6. USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS	50

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 Nº 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 nº de plazas equivalente a 1 plaza cada 4 posibles espectadores.

ART.11.6.- USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS

- Residencial
Clase _____ Categoría _____
Vivienda _____ 1ª (una sola vivienda para
guarda de las instalaciones)
- Terciario
Clase _____ Categoría _____
Reunión _____ 5ª
- Infraestructura
Clase _____ Categoría _____
Aparcamiento _____ 1ª

ORDENANZA 12

INF SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

	página
ART.12.1. OBJETO	52
ART.12.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	52
ART.12.3. RETRANQUEOS	52
ART.12.4. PASILLOS ELÉCTRICOS Y DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	52

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).

ORDENANZA 13

DS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES

	página
ART.13.1. OBJETO	54
ART.13.2. TIPOLOGÍAS	54
ART.13.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	54
ART.13.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	54
ART.13.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	54
ART.13.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	54
A) OCUPACIÓN MÁXIMA	54
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	54
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS	54
ART.13.7. OTRAS CONDICIONES	54
ART.13.8. USOS PERMITIDOS	55
A) USO PRINCIPAL	55
B) USOS COMPLEMENTARIOS	55

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 N° DE PLANTAS

- Altura máxima a cornisa (H) = 13 m
- Altura máxima a cumbre (Ht) (en caso de diseñarse cubierta inclinada) = 15 m
- N° 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 el Artículo 13.6/B precedente.

- **Equipamientos**

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
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 el 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

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 ABR. 2005

El Secretario,

- Infraestructuras
Clase _____ Categoría _____
Garajes _____ 1ª y 2ª
- Espacios libres y deportivos
Clase _____ Categoría _____
Zonas verdes _____ 1ª a 5ª
Libre deportivo _____ 1ª y 2ª



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
ORGANISMO DE MADRID EL 26.7.05
FECHA 26.7.05
Fdo. 5.8.05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
Jefe del Servicio de Régimen
Jurídico y Normativa
D.F. Traducción 454304 de 19 de Mayo



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 29 APR 2005

El Secretario.



CAPÍTULO 12. DISPOSICIONES

DISPOSICION COMPLEMENTARIA: SOBRE LA AUTORIZACION EN LOCALIZACIONES ESPECIALES

Toda normativa urbanística por muy extensa y precisa que sea no resuelve todos los casos posibles, algunas veces al aplicarla se producen dudas acerca de la posibilidad de implantación de algún uso, cuando no ha existido claramente la intención de prohibirlo, o su compatibilidad es posible en un entorno consolidado por su carácter singular. Esta situación puede resolverse por vía de autorización, pero garantizándose la ecuanimidad y evitando el agravio comparativo.

Un uso autorizable, en el sentido en que se emplea en todo el documento, no constituye un derecho de carácter reglado, pero una vez autorizado razonadamente, en situaciones idénticas, deberá actuarse en igual sentido.

En garantía de cuanto se expresa se podrá atender favorablemente y autorizar un uso, siempre que se cumplan todos los siguientes requisitos y la norma continúe vigente:

- Informe técnico y jurídico explicativo de las razones por las que tal hecho o actuación no desvirtúa el planeamiento, ni es lesivo a intereses de terceros, de que la regulación de la norma en contradicción aparente es de potestad municipal, y qué criterios y circunstancias se han tenido en cuenta para informarlo favorablemente.
- El acuerdo de aprobación por el órgano municipal competente deberá contener los criterios y circunstancias concurrentes en el caso por las que se puede autorizar.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

Una vez aprobadas definitivamente podrán aplicarse estas normas a las solicitudes anteriores a su entrada en vigor, siempre que el solicitante desee acogerse a las mismas en razón a su interés.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

Al amparo de lo dispuesto en el art. 70.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial de la presente modificación del Plan General comportará la suspensión de los actos de uso del suelo, de construcción y edificación, y de ejecución de actividades en cuanto sea incompatible con la regulación propuesta en este documento.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango anteriores que se opongan a lo aquí dispuesto, así como las condiciones de dotación de aparcamiento en las zonas medioambientalmente protegidas, que se regirán en adelante por este texto.

DISPOSICION FINAL

La presente modificación puntual, tras los trámites oportunos, entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y su texto normativo en el B.O.C.M.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN SESION
DE FECHA 26.7.05
25-8-05
A. SECRETARIO GENERAL TECNICO
C. JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN
URDICO Y NORMATIVA
P.O. T. Telefonos 41404 y 41405

CONSEJERIA DE
URBANISMO Y
OBRAS PUBLICAS

1-11-13