

1 5 5 8 3 9 1 2 9 9 2

TITULO I. - DISPOSICIONES GENERALES



CAP. 1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

Objeto y fundamento. - El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

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

Características. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.



D. Son la figura de planeamiento mas adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.

E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el Artículo 14.4 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

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

ART. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4. EFECTOS.

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

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

Obligatoriedad.- Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de

sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutoriedad.- La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

ART. 1.5. REVISIÓN, MODIFICACION Y SUSPENSIÓN

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1.984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones



de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del Art. 13 de la mencionada Ley 10/1.984.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incluyan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas. Esta previsión se concretará en el momento en el que se encuentren consolidado por la edificación los 2/3 del suelo vacante previsto en el S.A.U. sumando a que se encuentre consolidado por la edificación la mitad del suelo vacante previsto en las Unidades de Gestión.

D.- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.

E.- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F.- Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Histórico y Ensanche Histórico que alteren su



imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

G.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

H.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Gestión, Polígonos y Sectores.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 47.2 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

No se considerarán modificaciones de las Normas.

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al Planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de Unidades de Gestión, siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a



libres, dotaciones o viario.

La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se hallen o no previstos en ellas.

Las modificaciones del Catálogo y Ordenanzas de Conservación producidas por la aprobación de Planes Especiales de protección, y dirigidas a una mayor y más precisa preservación del Patrimonio Histórico.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

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

ART. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas



instrumentos que las desarrollen. Asimismo será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Adicional 1ª.3 de la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Contenido Documental.- Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.- Información, Análisis y Diagnóstico Urbanísticos.
- 2.- Memoria Justificativa.
- 3.- Normas Urbanísticas.
- 4.- Planos de Ordenación.

ANEXO 1: Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable.

ANEXO 2: Informe a las alegaciones derivadas del período de información pública del documento de aprobación inicial.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se presenta un Catálogo de Elementos de Protección Especial.

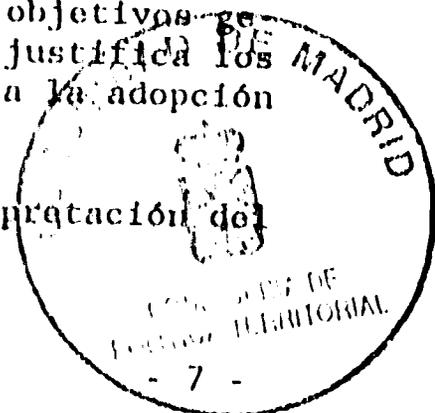
ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en 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.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

. La Memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación de



plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

. El plano de clasificación del suelo y estructura general del territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

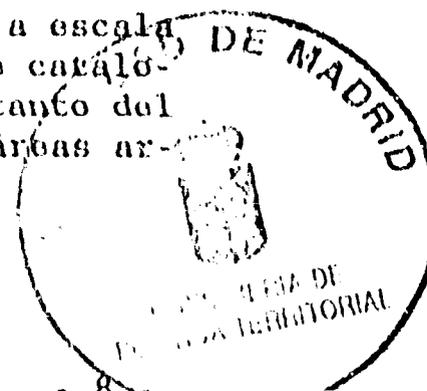
Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al art. 1.5.2 y 1.5.5 de estas Normas.

. El plano Calificación y Gestión del Núcleo Urbano a escala 1:2.000 contiene las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de protección y catalogación del patrimonio histórico. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos, a excepción de las coincidentes con él del plano de ordenación del Casco y Ensanche Histórico a escala 1:1.000 y las de las fichas de las Unidades de Gestión.

. El plano de Ordenación del Núcleo Urbano a escala 1:2.000 contiene directrices de tratamiento de los espacios libres y el viario más significativos del núcleo. Sus determinaciones gráficas constituyen una orientación en la aplicación de las directrices de ordenación para estos espacios, no vinculantes, por tanto, exhaustivamente.

. El plano de Ordenación de la Ciudad Histórica (Centro y Ensanche Histórico) contiene las determinaciones de estos ámbitos sobre alineaciones, determinaciones de preservación del patrimonio y tratamiento de los espacios libres y el viario. Sus determinaciones gráficas en los dos primeros aspectos prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, y sobre el último, constituyen una orientación precisa en sus delimitaciones y ejemplar en su tratamiento de la aplicación de las directrices de ordenación para los mismos no vinculantes, por tanto, exhaustivamente.

. El plano de Protección del Patrimonio a escala 1:2.000 contiene las determinaciones sobre catalogación de bienes y áreas de protección, tanto del Patrimonio Urbano y edificación como de áreas arqueológicas.



Sus determinaciones gráficas, como complemento de lo establecido en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos y en el Capítulo 7 Normas Generales de Protección, prevalecen sobre cualquiera de las anteriores.

. El fichero de unidades de gestión contiene determinaciones precisas sobre alineaciones, rasantes y condiciones de la edificación. Sus determinaciones prevalecen en su ámbito sobre cualquiera de las restantes.

. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Buítrago.

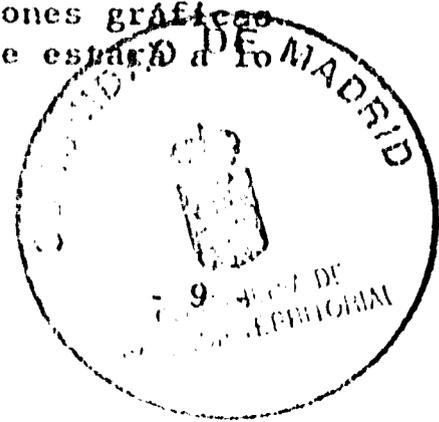
Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

. El inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable contiene las condiciones físicas de las instalaciones en este, en el momento de la entrada en vigor de las Normas. Constituye, pues, un instrumento de apoyo a las tareas de disciplina Urbanística, y ante las solicitudes de transformaciones de las edificaciones.

. El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen.

El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias, Memoria y Planos de Información, Análisis y Diagnóstico, tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo



que indiquen los de mayor escala y según lo expresado arriba. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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

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



CAP. 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

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

- 2.1.1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A.- El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Las Normas Subsidiarias distinguen tres categorías de Suelo No Urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos:

- Suelo No Urbanizable Especialmente

(SNUEP).



- Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).
- Suelo No Urbanizable Común (SNUC).

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.

B.- El suelo apto para urbanizar comprende las áreas que, por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas.

Las Normas Subsidiarias consideran tres sectores de Suelo Apto para Urbanizar. Dos de uso característico residencial y uno industrial.

Su delimitación queda fijada en los planos nº 2 de Clasificación del Suelo y Estructura del Núcleo Urbano y nº 3 de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas.

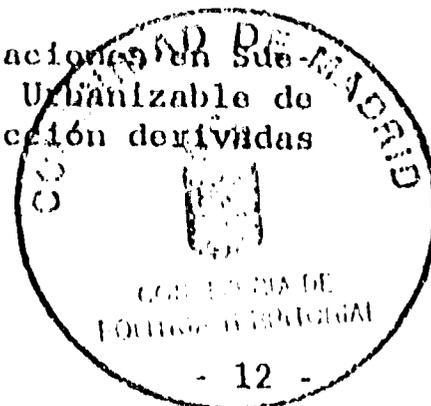
C.- El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Las Normas distinguen tres áreas de suelo urbano:

- Áreas plenamente ordenadas, son aquellas que no precisan planeamiento de desarrollo y/o gestión previa a la edificación.
- Áreas de remodelación. Unidades de Gestión, que son aquellas que precisan algún mecanismo de planeamiento o gestión previo a la edificación.
- Áreas sometidas a Planeamiento Especial, en virtud de la Ley del Suelo y la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Su delimitación queda fijada en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano y nº 4, Ordenación de la Ciudad Histórica y de Protección del patrimonio.

- Con independencia de estas delimitaciones en Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable de las Normas determinan áreas de protección derivadas



de la declaración de BIC, que son: la propia delimitación de BIC y las diversas áreas de protección de su entorno. Así como determinan 3 áreas arqueológicas en función de las cautelas de investigación arqueológica previa derivados de la mayor o menor certidumbre en la presencia de restos arqueológicos. Su delimitación queda fijada en el plano de protección del patrimonio.

A) CALIFICACION DE SUELO

1.- Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

2.- En Suelo No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes usos característicos:

- Agropecuario.
- Actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural.

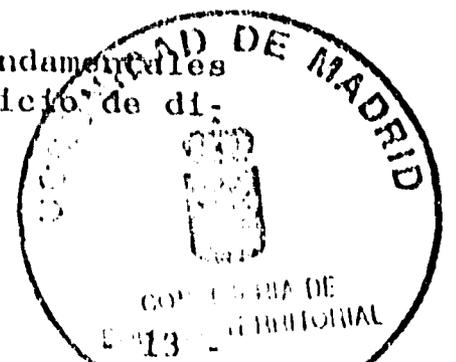
3.- En Suelo Apto para Urbanizar las Normas asignan los usos característicos a cada Sector, que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente.

4.- En Suelo Urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.
- Terciario
- Aparcamiento.
- Dotaciones y Servicios públicos.
- Industria.
- Espacios libres.
- Viario y comunicaciones.

ART. 2.2. SISTEMAS.

2.2.1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de di-



ferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

- 2.2.2. Si bien aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supra-municipales, aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien Unidades de Gestión a las que se vinculan, bien sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

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

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo urbano y apto para la urbanización por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el suelo no urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas, por el Inventario de Instalaciones en suelo No Urbanizable que forma parte de las Normas Subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.



2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el artículo 8.2, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones o instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el citado Cap. 7, de esta Normativa y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos complementario de las fichas de Bienes Protegidos de la Comunidad de Madrid.



Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 8.8.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

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



Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en el plano de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

ART. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los dere-



1 5 5 8 3 9 1 3 0 1 0

chos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.



CAP. 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

- 3.1.1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Títulos II, III y IV) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.
- 3.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planos y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.
- 3.1.3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de



los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Ordenanzas especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

A. - Contenido:

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

Los Planes Especiales previstos por las Normas Subsidiarias se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por éstas. La ordenación dada a sus respectivos Ambitos en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del término.



Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planos Especiales:

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) de Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planos podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

e) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior delimitado por las Normas Subsidiarias tendrá la doble finalidad tanto de la aplicación de los apar-



tados a y b a los ámbitos señalados en las directrices que para dicho Plan se especifican en las presentes Normas e incorporará además las siguientes precisiones:

. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones de planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y provisiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.

- Incorporación al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan las medidas cautelares de investigación arqueológica previa precisas.

- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

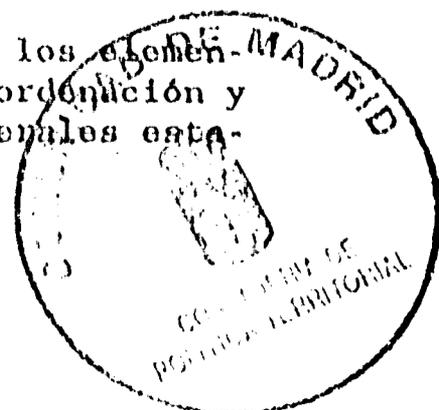
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

. Cuando se trate de Planos Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado anterior la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de las ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias.



- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

En todo caso, en el ámbito del Suelo Urbano la escala mínima será 1:1.000.

B.- Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 43 de la Ley del Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y en el Art. 27 de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

3.2.4. Planes Parciales.

A.- Contenido.

1.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2.- Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establecen para cada uno de ellos. El resto de las medidas de ordenación dado a sus respectivos ámbitos en el Plano nº 2 Calificación y Gestión del Núcleo Urbano tienen mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura orgánica del territorio.

3.- Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos



45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el Título I de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se detallan en el Capítulo II de estas Normas.

B.- Tramitación.

Los Planos Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 41 de la Ley del Suelo Art. 138 y 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo establecido en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

C.- Formulación.

Las competencias para formulación de los Planos Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5. Estudios de Detalle.

A.- Contenido.

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

La memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcolario y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existencia en áreas col



lindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las zonas de ordenanza de Suelo Urbano, éste deberá definir:

- La ordenación de volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.
- La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.
- La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viere afectado en los casos de las áreas históricas.

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

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

B.- Tramitación.

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

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado



a la Consejería de Política Territorial, en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5. del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Art. 7.37. del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio.

C.- Formulación.

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

3.2.6. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades, las obras y edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley de Régimen Local.

3.2.7. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales de Reforma Interior, de Protección y Planes Parciales.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego o hidratantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.



i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tiene por objeto el acondicionamiento, en uno a varias fases, de un sector, polígono o unidad de gestión, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 6 de estas Normas.

A. - Contenido.

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

- Ambito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solu-



ción más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, bornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

- En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.- Garantías.

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

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

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

En el Suelo Apto para Urbanizar, se estará a lo señalado en la Ley precitada.

C.- Tramitación.

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



3.2.8. Proyectos de Reparcelación.**A.- Contenido.**

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.2.9. Proyectos de Compensación.**A.- Contenido.**

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

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

3.2.10. Proyectos de Expropiación.**Contenido, Tramitación y Formulación.**

Los Proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.



Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de gestión por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2.11. Proyectos de Parcelación.

A. - Contenido.

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

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o mas detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o mas detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.



B.- Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

ART. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ambitos de Actuación.

A.- Tipos de Ambitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Gestión.

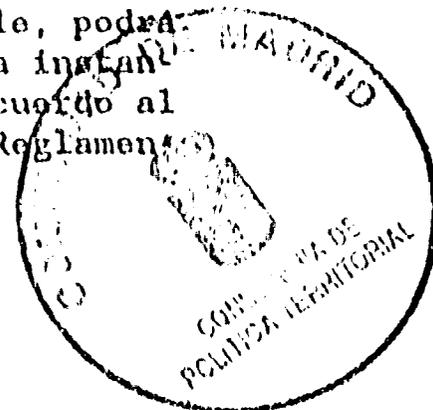
B.- Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Polígonos en los Sectores de Suelo Urbanizable o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 117.1 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Gestión en Suelo Urbano atenderá las determinaciones de los Artículos 117.3 y 117.4 de la Ley del Suelo y concordantes.

C.- Formulación.

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



3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las Unidades de Gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes al artículo 15.3 de estas Normas Subsidiarias.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Artículos 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

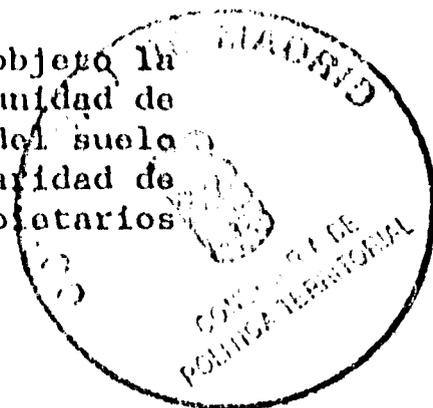
Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

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

3.3.3. Sistema de Compensación.

A.- Definición.

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios



aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.- El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

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

C.- Incumplimiento y responsabilidades.

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

El propietario único de un Polígono o Unidad de Gestión, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.



3.3.4. Sistemas de Cooperación.

A.- Definición.

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.- La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.- La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Gestión, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

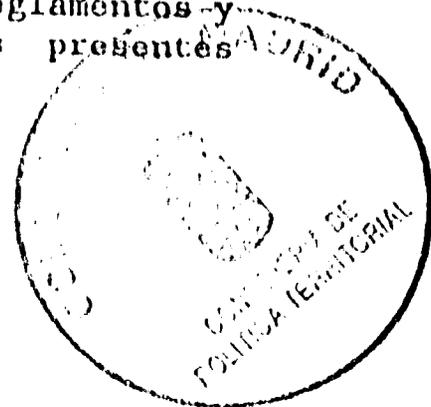
La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que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

3.3.5. Sistema de expropiación.

A.- Objeto y procedimiento.

1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.



B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo de 1.975, la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de Julio de 1.990 y sus Normas Reglamentarias.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

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

B.- En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, el servicio del Polígono o Unidad de Gestión correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

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

3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- Obligaciones de los propietarios.

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

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueron requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.



- A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado, se entenderá que los costos correspondientes al 15% del aprovechamiento de cesión obligatorio y gratuito constituyen parte de las obligaciones del propietario, excluida la Administración actuante.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B. - Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Gestión, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

- B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbaderos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Gestión.
- B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).



- B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono, Unidad de Gestión o Plan Parcial.

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

C.- Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

3.3.8. Conservación de la Urbanización.

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

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los pro-



pietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.9. Derecho a edificar.

A.- Edificación de parcelas urbanizadas.

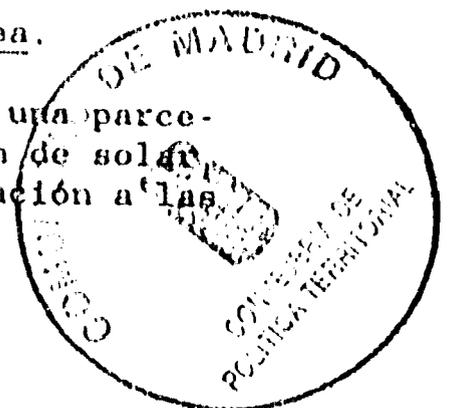
Solo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Gestión, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- A.1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- A.2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.
- A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B.- Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando además de adecuarse la edificación a las



condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

- B.1. Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Gestión se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado "A" anterior.
- B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.
- La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c



El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere al apartado anterior.

ART. 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estará sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Art. 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias y, en general, cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificación de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de las mismas.

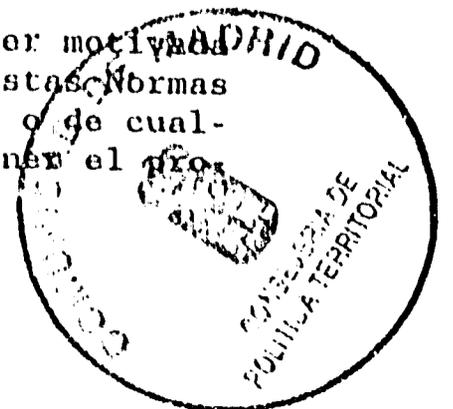
Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen General.

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

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

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



3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación en el Art. 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de Julio.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

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

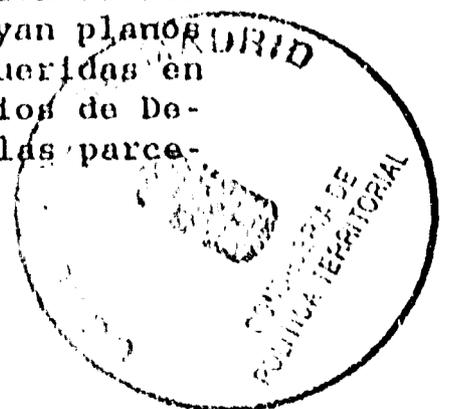
A.- Licencias de Parcelación.

1.- Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por las Normas Subsidiarias o en los Suelos Aptos para Urbanizar.

2.- No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanísticas en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

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

4.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.



5.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o apto para urbanizar que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

6.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a mojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

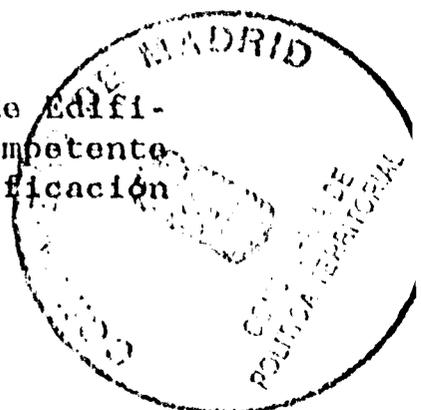
7.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B.- Licencias de Urbanización.

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

C.- Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación



de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

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

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D.- Licencias de edificación (obra menor).

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

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

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

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.



D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E.- Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F.- Licencias de apertura.

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

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias de Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autónoma competente.

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

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas auto-



rizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad de Madrid.

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

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los Artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recogen en el Capítulo 8 de estas Normas Urbanísticas.

En el ámbito afectado por la declaración de BIC y sus áreas de protección 1 y 2, será preciso con carácter previo a la concesión de licencia de edificación de obra mayor y urbanización, informe favorable del organismo competente en materia de protección del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

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

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

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



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

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

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

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

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

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

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

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



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

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

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

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

A.- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

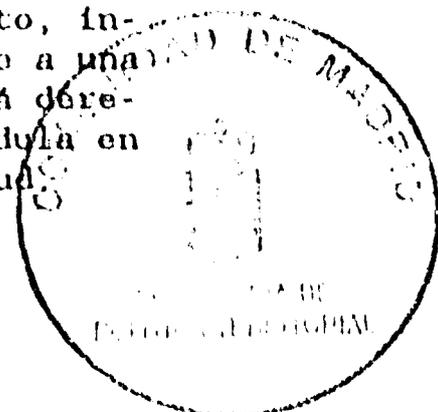
B.- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 55.2 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.



El Ayuntamiento podrá exigir la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

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

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

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

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

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

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

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



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

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

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

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

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

3.4.10. Obra menor.

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

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



ridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

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

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

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

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

- A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- A.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
- A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- A.5. Colocación de postes de todo tipo.
- A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.- Obras auxiliares de la construcción.

- B.1. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- B.2. Construcción de puentes, andamios y similares.
- B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.



- B.4. Acotamiento de fachadas.
- B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C. - Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
- C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.
- C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- C.5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- C.6. Colocación de rejas.
- C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.



- C.10 Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- C.11 Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- C.12 Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- C.13 Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- C.14 Aquellas señaladas expresamente como tales en los tipos de obras definidos en el artículo 5.2 de estas Normas.
- D.- Obras en las parcelas y en la vía pública.
- D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
- D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.



CAP. 4. NORMAS GENERALES DE USO.

ART. 4.1. REGULACION DE USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 14 de esta Normativa.

En el Suelo Urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano, según se establece en el Capítulo 11 de estas normas.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

4.2.1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

- Uso global es aquel que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante a un Sector de Suelo Apto para Urbanizar y que es susceptible de ser pormenorizado por el Plan Parcial.

- Uso pormenorizado es aquel que las Normas Subsidiarias asignan a un Área o sector de Suelo Urbano.

- Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones de los Cpts. 8 y 9 sin perjuicio



cio de la aplicación supletoria de las Normas del presente Capítulo.

- 4.2.2. Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso Principal.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que los son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

ART. 4.3. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
4.3.1. <u>Residencial</u>	1.1. Vivienda Unifamiliar. 1.2. Vivienda bifamiliar. 1.3. Vivienda plurifamiliar.



4.3.2. Terciario.

2.1. Hotelero.

2.2. Comercio y oficinas.

4.3.3. Aparcamiento.4.3.4. Dotaciones y Ser. Públicos

4.1. Dotaciones:

4.1.1. Centros de enseñanza

4.1.2. Centros asistenciales y sanitarios.

4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.

4.1.4. Centros administrativos

4.2. Servicios públicos:

4.2.1. Infraestructuras.

4.2.2. Cementerio.

4.3.5. Industrias.

5.1. Industria en polígono

5.2. Talleres de pequeña industria.

5.3. Industrias de explotación de recursos naturales.

4.3.6. Espacios libres

6.1. Parques y jardines.

6.2. Plazas.

6.3. Areas peatonales anexas a viario.

6.4. Espacios libres deportivos.

4.3.7. Viario.

7.1. Reparto.

7.2. Calles de coexistencia.

8.3. Peonatal.

4.3.8. Usos en S.N.U.

Se definen para esta clase de suelo en el artículo 8.7 y 8.8. de estas Normas.

Art. 4.4 CONDICIONES DE LOS USOS

4.4.1. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre



En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas Normas para cada zona de ordenanza.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado sobre rasante y con accesos comunes.

Todo ello sin perjuicio de las medidas cautelares de investigación arqueológica previa que se establezca para los ámbitos históricos y su entorno.

- 3. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

4.4.2. Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el Artículo 4.4.1. de las presentes Normas.

A.- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B.- Categoría 2ª. Vivienda bifamiliar o la situada en una única parcela constituida por dos viviendas agrupadas, bien con acceso ambos desde la planta baja, bien en altura.

C.- Categoría 3ª. Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso a elementos comunes.



4.4.3. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelero y Espectáculos.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).

Se establecen las siguientes categorías:

A.- Categoría 1ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

B.- Categoría 2ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivo.

C.- Categoría 3ª. Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

4.4.4. Uso aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, en espacio libre de parcela, o en áreas específicas

4.4.5. Uso dotacional.

A.- Dotaciones.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:



A.- Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados.

B.- Categoría 2ª. Centros de sanitarios y asistenciales en todos sus grados.

C.- Categoría 3ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.

D.- Categoría 4ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

B.- Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establecen las siguientes categorías:

E.- Categoría 5ª Infraestructuras.

F.- Categoría 6ª Cementerios.

4.4.6. Uso de industria y almacenes.

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías:

A.- Categoría 1ª. Industria en polígono, que corresponde a los usos industriales que deben establecerse de forma exclusiva en polígono industrial. El Plan Parcial establecerá los grados definiendo compatibilidad con usos terciarios, la superficie de parcela y las condiciones de volumen.

B.- Categoría 2ª. Talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

C.- Categoría 3ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

4.4.7. Usos de espacios libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de árboles.



do y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

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

Se consideran las siguientes categorías:

- A.- Categoría 1ª. Parques urbanos o espacios ajardinados y arbolados.
- B.- Categoría 2ª. Plazas o espacios de tratamiento más duro.
- C.- Categoría 3ª. Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolado. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

Uso de viario:

Corresponde a los suelos destinados al transporte y comunicaciones, en los que se distinguen las siguientes categorías en función de la prioridad de los modos de transporte:

- A.- Categoría 1ª. Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad descrita para el peatón.
- B.- Categoría 2ª. Viario de tráfico restringido, constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se produce coexistencia entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.
- C.- Categoría 3ª. Viario de reparto, constituido por las calles de acceso y circulación interior del núcleo, donde el vehículo cuenta con espacio diferenciado.

4.4.8. Usos específicos en Suelo No Urbanizable:

Se desarrollan en los artículos 8.7. y 8.8 de estas Normas.



ART. 4.5. **CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.**

4.5.1. Uso Residencial.

Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de vivienda, y al menos uno de ellos, abrirá a espacio público.

Vivienda interior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio o patios de vivienda, y al menos, uno de ellas abrirá a espacios libres de parcela.

Sólo se permitirán viviendas interiores en aplicación de las zonas de ordenanza de Casco Histórico y Ensanche Histórico en sus grados de rehabilitación.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, 1 dormitorio y aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m². Tres apartamentos equivalen a 2 viviendas a efectos de cómputo de la determinación del número de viviendas fijados en cada ámbito específico. En la categoría bifamiliar, estas podrán ser 1 vivienda y 1 apartamento o dos apartamentos.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

A. - Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.



1 5 5 3 3 0 1 3 0 5 3

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

C.- Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil < 80 m ²	81 a 150 m ²	>150 m ²
-------------------------------------	-------------------------	---------------------

Potencia mínima 3.000 w.	5.000 w.	8.000 w
--------------------------	----------	---------

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el



caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación mas alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas o instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

4.5.2. Uso Terciarario: Comercial, oficinas y hostelero.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D 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.

4.5.3. Uso de Aparcamiento.

A.- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.



En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16%.

4.5.4. Uso dotacional.

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.5.5. Uso Industrial.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la



tería en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas serán:

Con la limitación derivada de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación.

Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

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

- La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan para la actividad las medidas correctoras necesarias pa-



ra suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

E.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales.

F.- Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garjes, instalaciones, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la p. baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

G.- En las obras de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el trabajo.

En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

H.- Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.



I.- Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

J.- En cada parcela se instalará una sólo empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

4.5.6. Uso de espacios libres.

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

