



CAP. 5      NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 5.1      OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

En las zonas de suelo urbano de Casco Histórico, Ensanche Histórico en sus grados de rehabilitación y en los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso determinan estas Normas, y, en su defecto, aquellas que a juicio del organismo competente no sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entra en resultado una superficie edificable con valor menor, será éste último valor el que servirá de base para la edificación.



**ART. 5.2 TIPOS DE OBRAS**

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

**5.2.1. Mantenimiento.**

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

**5.2.2. Consolidación.**

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

**5.2.3. Recuperación.**

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones estilísticas.

La solicitud de licencia de obras de este contendrá, además de la documentación reglada



las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- . Descripción documental del edificio o elemento, características originales y evolución.
- . Descripción fotográfica del edificio o elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, y su relación con el entorno.
- . Levantamiento cartográfico completo.
- . Descripción pormenorizada del estado de conservación con planos en los que se señalen los puntos que requieren recuperación.
- . Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- . Detalles de las partes que se restauran y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer composición entre la solución existente, o la original y la proyectada.
- . Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### 5.2.4. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen subtipos siguientes:

- . Redistribución interior, que no afecta a variaciones en ninguno de los aspectos que definen la



principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.

. Reforma parcial: son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados de la primera crujía, el tipo de cubierta, y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras y ajrdines), permiten demoliciones que no afecten a elementos catalogados y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

. Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.

. Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

. Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.

. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por estos.

#### 5.2.5. Reestructuración.

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinen, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.



La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

#### 5.2.6. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- . Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
- . Entrepunta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- . Edificación de nueva planta en los espacios libres de parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

#### 5.2.7. Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

- a) Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.
- b) Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.
- c) Declaración de ruina física o económica irreparable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en una ordenanza de



conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación complementaria siguiente:

. Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

. Compromiso de readificación.

d) Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada a la nueva planta.

#### 5.2.8. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción sobre solares.

Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

### Art. 5.3. **CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.**

#### 5.3.1. Definiciones.

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que de frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel al que se sitúe el acceso de la misma, y, en su caso,



el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo se entiende el menor y el mayor permitidos por la ordenanza correspondiente.

d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

e) Parcela edificable: es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

. Tener definitivamente aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya, estar calificada para un uso edificable y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes y contar con pavimento de calzadas, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir, o, en su caso, garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (conforme al proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión).

. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo Artículo).

. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.



### 5.3.2. Fondo de Parcela.

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

### 5.3.3. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto mas desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

### 5.3.4. Regulación entre edificación y parcela.

. Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya construida.

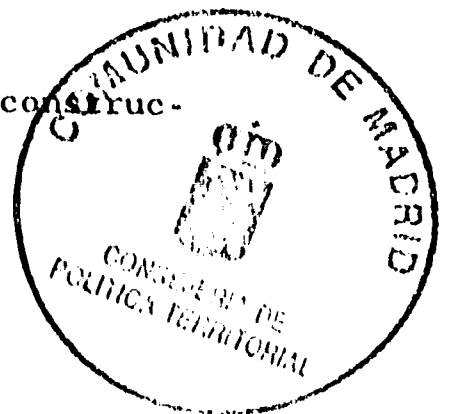
Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

## ART. 5.4. **CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.**

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.





- Condiciones de forma y buena construcción.

**ART. 5.5. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.**

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

**5.5.1. Retranqueo a frente de fachada.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

**5.5.2. Retranqueo a lindero.**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

**5.5.3. Rasante oficial.**

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

**5.5.4. Area de movimiento.**

Se entenderá como Area de movimiento el Area dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

**5.5.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.**

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran mas próximos a la alineación exterior.



Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

#### 5.5.6. Alineación fija fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los Planos que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

### ART. 5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELIAS.

#### 5.6.1. Superficie máxima edificable.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A.- Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 2 m. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que tenga una altura libre igual o mayor que 1,5 m. exista o no el forjado de separación con la planta inmediatamente inferior, así como las edificaciones auxiliares.

B.- No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos de uso público en contacto con el viario o espacio público. Sí se computarán tales espacios de uso privativo de la edificación.

#### 5.6.2. Edificabilidad.

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:



- Por la aplicación de los parámetros de ocupación, posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el resultado más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.

- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

### 5.6.3. Coficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m<sup>2</sup>, sobre m<sup>2</sup> de parcela edificable.

### 5.6.4. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos y la edificación situada bajo rasante. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m<sup>2</sup>.

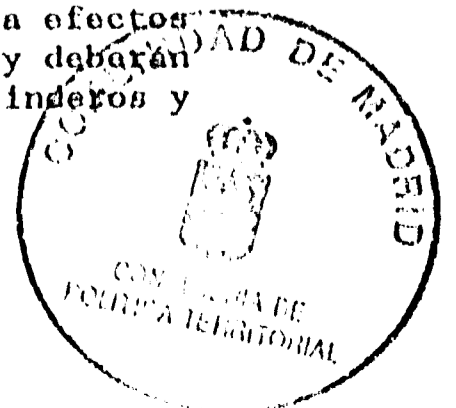
### 5.6.5. Espacio libre de parcela

Es el Área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

### 5.6.6. Construcciones auxiliares.

Salvo que lo prohibieran las condiciones particulares, las Normas de cada zona se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, deponsa, invernaderos, garitas de guarda.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y



estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación principal.

**5.6.7. Fondo máximo edificable.**

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

**ART. 5.7. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.**

**5.7.1. Tipos Edificatorios.**

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

**A.- Edificación entre medianerías.**

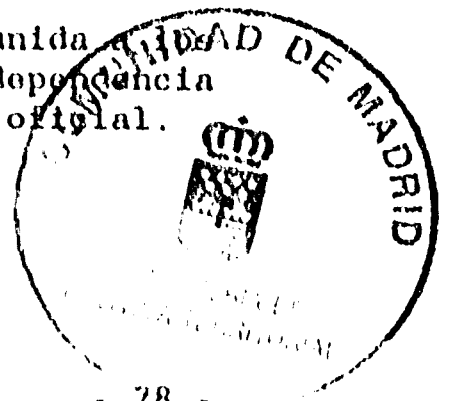
Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

**B.- Edificación aislada.**

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

**C.- Edificación en hilera.**

Construcción que posee una de sus caras unida a los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.



D. - Edificación en manzana.

Construcción que responde a la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar alineada a vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

5.7.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida desde la cota de referencia.

La altura se puede expresar en unidades métricas y/o en numero de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta alguno de los siguientes elementos:

- . La línea de intersección del alero con la fachada principal - Altura al alero.
- . La cota inferior del último forjado.

En edificaciones con cubierta inclinada la altura en unidades métricas se medirá al alero.

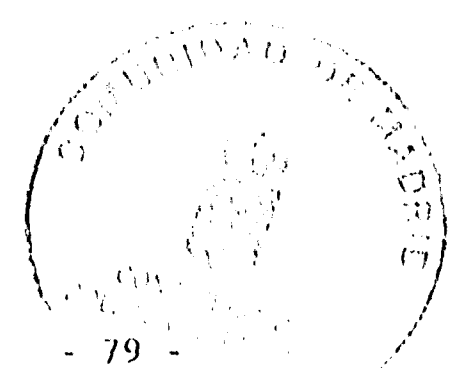
En edificaciones con cubierta plana (terrazas) la altura se medirá a la cota inferior del último forjado.

La altura medida en número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

5.7.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.

1.- Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:



1.1. Edificios con frente a una sólo vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

b) Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que se aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías formando esquina.

Se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o, en su defecto, 12 m. El paramento original por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificios con frente a dos vías opuestas.

a) Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el punto 1.1.

b) Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente de la edificación.

c) Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta con espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas de zona indiquen otra cosa.



la más baja, con un margen por encima de la máxima permitida de 0,50 m., si existen diferencia de cota de, como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, todas las colindantes y las que le dan frente por ambas calles, que el resultado mejora las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva con el entorno e impacto visual desde todos los puntos posibles. En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima permitida.

#### 2.- Edificación en hilera.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto anterior, exista o no retanqueo de frente de parcela.

#### 3.- Edificación en manzana.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto 1.

#### 4.- Edificación aislada.

Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

4.1. La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 0,30 m. con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.



3.- Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exenta.

#### 5.7.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto mas desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideraran pisos:

Sótano: es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,40.

Planta baja: en la edificación alineada a vial, es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 30 cm en relación con la cota de referencia. En la edificación aislada es la que tiene su suelo entre los 0,30 cm. por encima o debajo de la rasante del terreno.

Planta piso: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

#### 5.7.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Caso de ser inclinadas tendrán la pendiente que se establezca para cada zona de ordenanza.

#### 5.7.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta son las establecidas para cada zona de ordenanza.





### 5.7.7. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

### 5.7.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

### 5.7.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.



#### 5.7.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada mas cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

#### 5.7.11. Patios.

Se define como patios al espacio situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

##### Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función de la altura  $H$  del patio.

La distancia entre paramentos no será nunca inferior a los  $2/3$  de la altura  $H$  y como mínimo 3 m.

La altura  $H$  del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas mas bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre parámetros y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.



Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

#### 5.7.12. Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

Los portones de garaje y de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 m.

En el caso de ser material metálico, deberán minarse y pintarse posteriormente.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementario para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

#### 5.7.13. Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,10 m. en viviendas co-



lectivas y 1,20 en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que los sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,63 \text{ m.} = h+2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

#### 5.7.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, et., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

B.- Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir:

- Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.



- En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

D.- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc. a excepción de aquellas instalaciones en S.N.U. en que esté justificada su colocación.

#### 5.7.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

#### 5.7.16. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se relicen en todo el término municipal.

### ART. 5.8 CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION PARA EL PATRIMONIO CATALOGADO Y LAS AREAS INCLUIDAS EN LAS SUBZONAS DE ORDENANZA DE REHABILITACION.

En los edificios protegidos mediante diferentes formas de intervención, o para aquellos en que su reestructuración implica el mantenimiento del sólido capaz, sus condiciones de ordenación serán las que poseen en el momento de la aprobación definitiva de las Normas, si estuvieran por abajo de las



condiciones expresadas en este Capítulo y existieran restricciones sobre los tipos de obras que le son permitidas, con excepción, en su caso, de las partes de la edificación afectadas por fuera de ordenación expresa.



CAP. 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

**ART. 6.1. AMBITO DE APLICACION.**

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos 2 Gestión del núcleo urbano y 4 ordenación de las áreas históricas, ni la posición relativa de bulevares y espacios anexos a viario, en el suelo urbano y el viario vinculante del suelo apto para urbanizar.

**ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.**

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:



### 6.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

#### A.- Sondas públicas para peatones. Viario peatonal

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 1%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida. Se podrán establecer escalinatas en tramos que tendrán rellanos cada 1,5 m. La altura máxima de la contrahuella será de 0.18 m.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloradas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la fina-





lidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

Se significará el carácter de vía peatonal en las entradas mediante un pequeño cambio de cota o bordillo, de altura máxima 5 cm. o con cualquier otro elemento diferenciador en el pavimento.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia y podrán acceder, asimismo los vehículos de carga y descarga o de residentes.

Tienen el carácter de calles peatonales la totalidad del viario de la Villa, calle Real, calle de las Cadenas, Puente Histórico y la totalidad del viario del Arrabal. Podrán tenerlo todas aquellas vías locales o de barriada que den acceso a pequeñas áreas residenciales.

#### B.- Calles de coexistencia.

Se tratan de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento del vehículo del de el peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.



Tienen el carácter de calles de coexistencia todas las que forman el viario del núcleo urbano a excepción de las señaladas en los apartados a y c.

C.- Calles con separación de tránsito o de reparto.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho mínimo necesario continuo, absorbiéndose las diferencias de anchura entre alineaciones en las aceras y no al revés.

El pavimento de la aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.



Podrán contar con aparcamiento en línea, debiendo disponer el árbol a menos cada 4 plazas de aparcamiento.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento mas acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorquos, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Tienen el carácter de callos de reparto el Paseo de Madrid, el Paseo del Lozoya, la antigua CN-I a su paso por áreas urbanas, así como el viario vinculante de los suelos aptos para urbanizar.

#### 6.2.2. Vados Permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 10 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo,



dejando por lo menos  $3/4$  de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

### 6.2.3. Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

### 6.2.4. Alumbrado público

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de farola entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

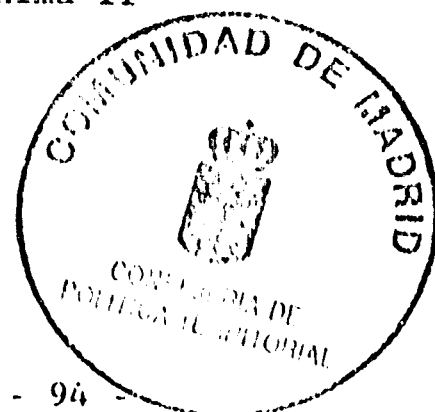
Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los proyectos de urbanización que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

### 6.2.5. Alcorques

Las aceras que se establezcan según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima li-



bre entre alcorque o borde de Área terriza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

#### 6.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario.

Son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal. La capacidad máxima de cada Área de aparcamiento será de 20 vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos con acceso desde el viario de reparto.

Las Normas Subsidiarias localizan con carácter preferente los aparcamientos señalados en los planos 3 y 4 y el Paseo del Lozoya.

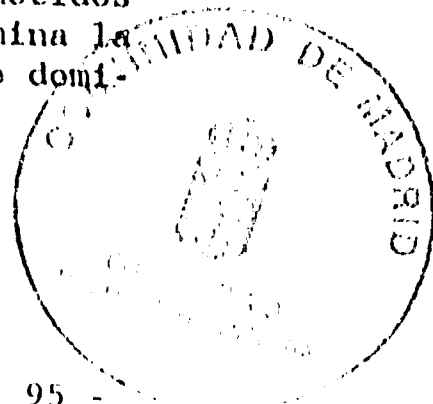
### ART. 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### 6.3.1. Autovía.

Las autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos del estado.

#### 6.3.2. Carretera.

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 51/1.974 de carreteras que define zona de domi-



nio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

### 6.3.3. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

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

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

#### Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable:

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

### ART. 6.4. ESPACIOS LIBRES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.



Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

#### 6.4.1. Alineaciones

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación 2 y 4.

#### 6.4.2. Topografía

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

#### 6.4.3. Materiales y tratamiento de la urbanización.

##### A.- Plazas.

Son aquellos espacios libres interiores a la ciudad de tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones o incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

##### B.- Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas



Áreas estanciales, que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartado anterior.

Podrán disponerse de áreas de aparcamiento en combinación con el arbolado y el tratamiento terrizo.

C.- Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D.- Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y edificaciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

Su edificabilidad será la necesaria para la instalación que alberguen, que en todo caso tomará como referencia orientativa las condiciones de volumen, y composición de las zonas de ordenanza correspondientes al Ensanche Histórico.

6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5. Dotaciones y servicios

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.





#### 6.4.6. Infraestructuras

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

#### 6.4.7. Protección.

Los Arboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

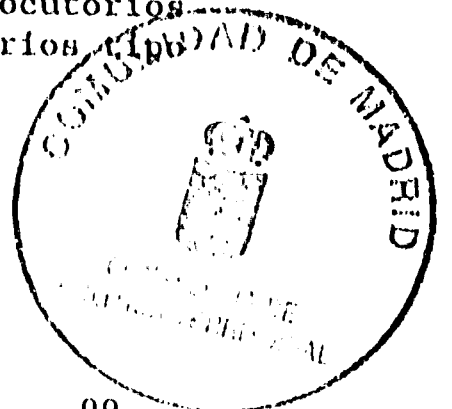
La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

#### ART. 6.5. EQUIPAMIENTO.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

En las Áreas de conservación se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno. Se establezca de forma específica la condición de que las cabinas telefónicas en estas Áreas adopten la forma de locutorios públicos, pudiéndose instalar los locutorios de la compañía telefónica.



**ART. 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.**

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6.7. y las que a continuación se detallan:

**6.6.1. Aparcamientos.**

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

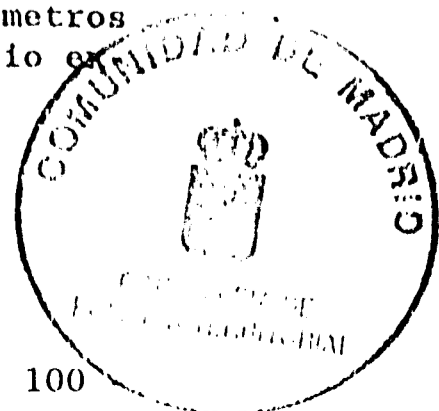
Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m. de longitud por 2,2 m. de latitud como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán mas obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

**6.6.2. Seguridad**

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.



El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

### 6.6.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

## ART. 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

### 6.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja



presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aún en buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

En las áreas históricas se emplearán en todo caso lámparas de vapor de mercurio color rojo corregido, prohibiéndose expresamente las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias cut-off.

#### 6.7.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:



SECTOR RESIDENCIAL.:

Num. acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad.
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR AGROPECUARIO:

Num. parcelas suministradas desde centro	Coefficiente de simultaneidad.
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

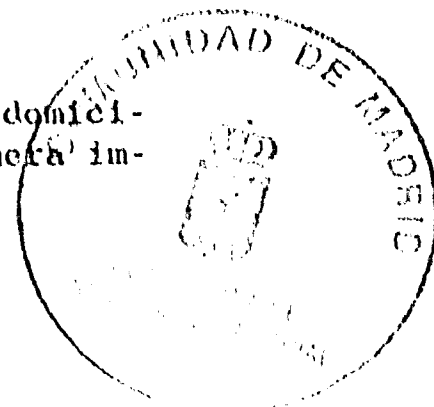
Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

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

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera im-



plantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

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

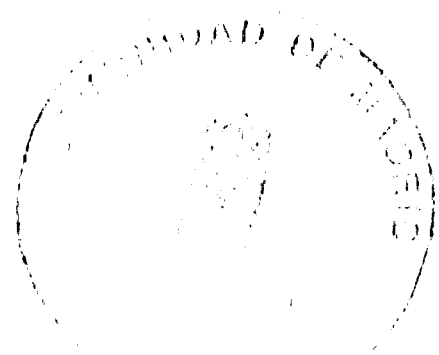
Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>., se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab.día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

#### 6.7.4. Red de agua.

La previsión de abastecimiento para Buitrago a partir de las obras en curso del Canal de Isabel II de mejora del sistema de la Sierra Norte, es desde el depósito nuevo Portachuelo, actualmente en construcción, que tendrá una única conducción El Portachuelo-Miraluz, exclusiva para Buitrago.



La disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a ser mallada y cumplirá la normativa de abastecimiento del Canal de Isabel II.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

#### 6.7.5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabezera de los ramales.



La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m.. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

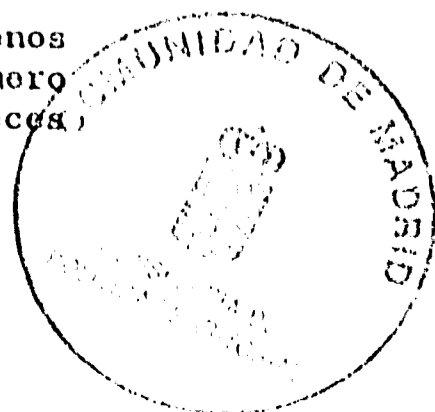
Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discorra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

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

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces,





en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

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

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

La depuración se realizará en la depuradora existente, cuya ampliación está en estudio por el Canal de Isabel II para tratar los vertidos de los Municipios de La Serna del Monte, Braojos y Gascones.

Los vertidos industriales deben cumplir las exigencias del Reglamento de Vertidos del Canal de Isabel II.



CAP. 7.            NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

ART. 7.1.    ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1.    Regulan de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

7.1.2.    Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

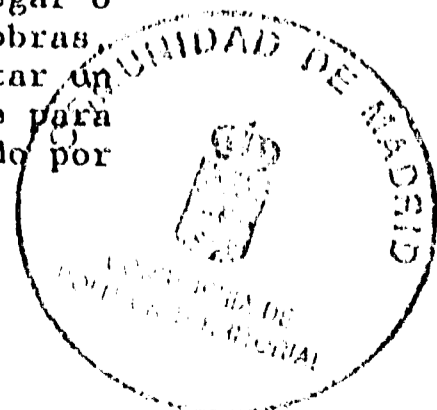
A.-    Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.

B.-    Protección paisajística y de la escena urbana

7.1.3.    Responsabilidades.

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

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.



1 5 5 8 3 9 1 3 1 0 1

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

**ART. 7.2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.**

**7.2.1. Protección y medio ambiental.**

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

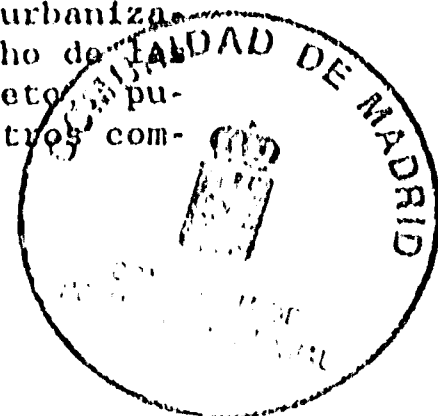
Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

**7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).**

A.- Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

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



ponentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

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

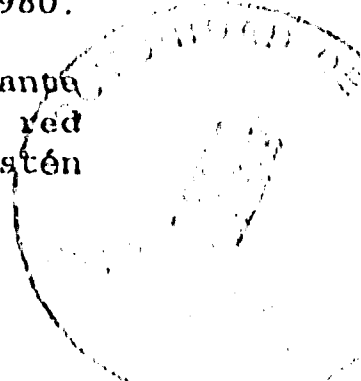
B.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

### 7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

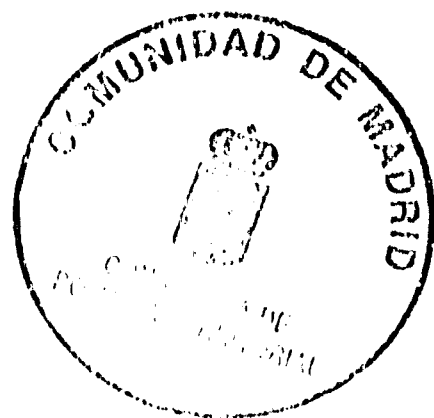
Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el periodo de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén



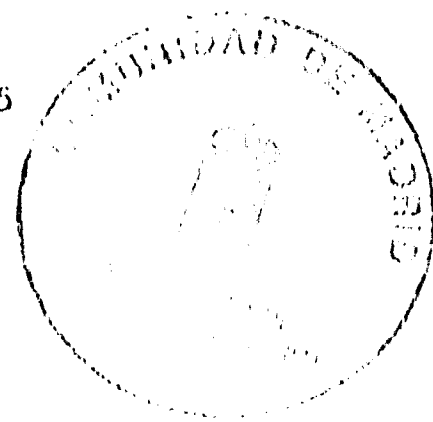
comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- 1.- Ausencia de materiales inflamables.
- 2.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3.- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
- 4.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
- 5.- Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
- 6.- Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
- 7.- Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO<sub>B</sub>): menos de seiscientos (600) mg/l.
- 8.- Composición química

<u>Parámetro-Unidad</u>	<u>Nota</u>	<u>Valores Límites</u>
Aluminio (mg/l)...	(H)	1
Arsénico (mg/l)...	(H)	0,5
Bario (mg/l).....	(H)	20
Boro (mg/l).....	(H)	2
Cadmio (mg/l).....	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)..	(H)	2
Cromo VI (mg/l)...	(H)	0,2
Hierro (mg/l).....	(H)	2
Manganeso (mg/l)..	(H)	2
Níquel (mg/l).....	(H)	2



Mercurio (mg/l)... (H)	0,05
Plomo (mg/l)..... (H)	0,2
Selenio (mg/l).... (H)	0,03
Estafío (mg/l)..... (H)	10
Cobre (mg/l)..... (H)	0,2
Cinc (mg/l)..... (H)	3
<b>Tóxicos metálicos (J)</b>	<b>3</b>
Cianuros (mg/l)... -	0,5
Cloruros (mg/l)... -	2.000
Sulfuros (mg/l)... -	1
Sulfitos (mg/l)... -	1
Sulfatos (mg/l)... -	2.000
Fluoruros (mg/l).. -	6
Fósforo total(mg/l) -	10
Idem ..... (K)	0,5
Amoníaco (mg/l)... (L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)..... (L)	10
Aceites y grasas (mg/l)..... -	20
Fenoles (mg/l).... (M)	0,5
Aldehidos (mg/l).. -	1
Detergentes (mg/l) (N)	2
Pesticidas (mg/l). (P)	0,05



(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5, en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l. expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en  $C_{60}H_{14}H_6$ .

(N) Expresado en lauril-sulfato.

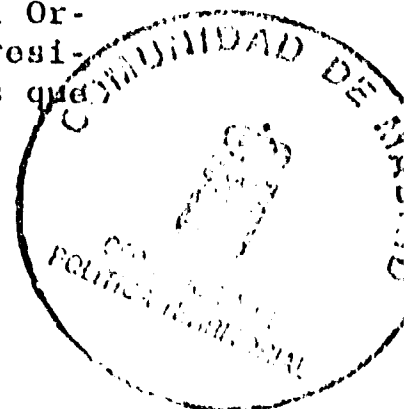
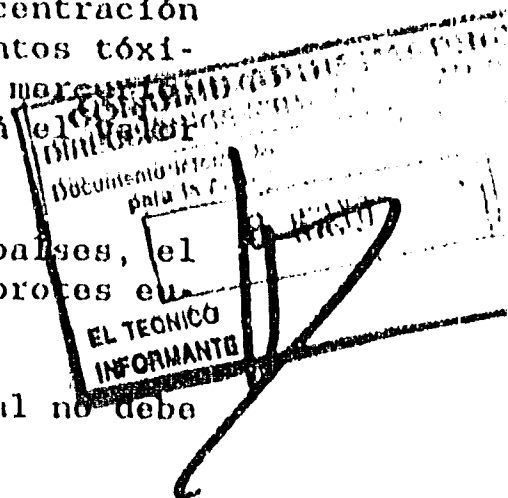
(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9.- Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyen peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

11.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

12.- Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que



1 5 5 3 3 2 1 3 1 0 6

pretendan instalarse a esa ordenanza, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

#### 7.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976.

#### 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

#### 7.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S, de 24-10-79.

- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.

- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.





**7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.**

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.

**ART. 7.3. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO, PAISAJISTICO Y DE LA ESCENA URBANA.****7.3.1. Protección del Perfil del núcleo.**

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al recinto amurallado con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario o en cualquier punto que pueda desfigurar su perfil.

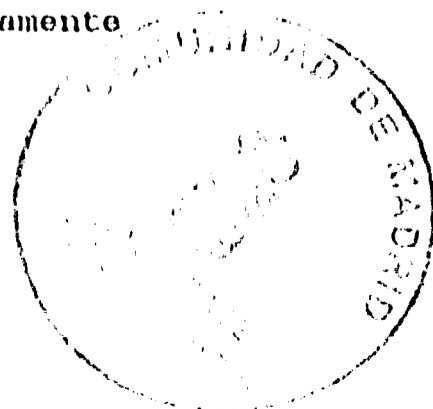
**7.3.2. Protección del Recinto monumental.**

El recinto monumental de Buitrago del Lozoya se encuentra sometido a un expediente de declaración de BIC. Las condiciones de uso, edificaciones y estéticas particulares para este ámbito, coinciden con las prescripciones del documento de incoación.

Las condiciones de urbanización contemplarán materiales y tratamiento acordes con su consideración monumental y su carácter será básicamente peatonal.

**7.3.3. Áreas de protección del recinto monumental.**

En función de la declaración de BIC del recinto amurallado de Buitrago, se definen específicamente tres áreas de protección:



15563913198

1.- Entorno de protección de grado 1.

Está constituido por el ámbito de la Ciudad Histórica correspondiente al Ensanche Histórico del XIX así como la implantación original del arrabal histórico.

Las condiciones particulares para suelo urbano en estas áreas definen las condiciones de uso, edificación y estéticas de los suelos que las integran, acorde con las prescripciones del documento de incoación de BIC.

La urbanización del viario y los espacios libres contemplará asimismo materiales y tratamiento acordes con los del recinto.

2.- Entorno de protección de grado 2.

Está constituido por los suelos correspondientes a los primeros desarrollos periféricos del núcleo de Buitrago.

En este área, las condiciones particulares del suelo urbano contempla asimismo las condiciones de uso y edificación acordes con la preservación de vistas y la atenuación de impactos sobre el conjunto.

3.- Entorno de protección de grado 3, protección paisajística.

Contempla dos áreas extensas al Norte y al Sur del núcleo, ambas comprometidas con la imagen del conjunto, pero de distinto carácter.

La primera, al Norte deberá ser liberada absolutamente de edificación, además de las condiciones de protección específicas que le afecten en cada categoría de suelo no urbanizable que en ella se encuentre.

La segunda, al Sur, alberga los desarrollos urbanos del núcleo propuestos por las Normas. Estas deberán ser acordes con un tratamiento que no provoque impacto alguno sobre el recinto y el embalse, y así se contempla, tanto en las condiciones particulares de los suelos urbanos en ellos incluidos como en las directrices para los Planes Parciales que deberán desarrollarse.



#### 7.3.4. Protección del Paisaje.

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

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

#### 7.3.5. Conservación de los espacios.

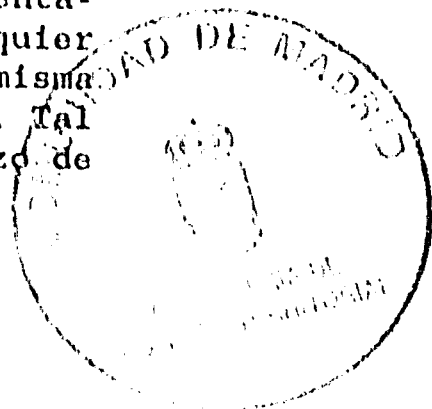
Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

#### 7.3.6. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y categoría de S.N.U.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de



6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. A tal efecto, el Ayuntamiento notificará en su momento a los propietarios afectados de tal obligación.

### 7.3.7. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajos en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

### 7.3.8. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

### 7.3.9. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá un convenio con las compañías suministradoras de cara a establecer un plan de etapas para la subterrneización de las redes.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en la Norma 6.2.6.



**7.3.10. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

**7.3.11. Servidumbres urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

**ART. 7.4. ATENUACION DE IMPACTOS NEGATIVOS.**

7.4.1. Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con estas Normas correspondiente. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenuen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

7.4.2. A continuación se reseñan los tipos de obra genéricos y los impactos negativos a eliminar que conllevan.

A.- Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por volúmenes acordes con la normativa vigente en la zona.



B.- Las operaciones de reforma intensa -reestructuración, consolidación general, recuperación- conllevarán la eliminación de todos los impactos negativos y elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, enlucidos, etc.).

C.- Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

D.- Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

E.- Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones conllevarán la eliminación de materiales, textura o color improcedentes.

F.- El saneamiento estructural a sustituir o atirantado parcial de la estructura de la cubierta, conllevará, además de lo expresado en el punto D, la eliminación de inclinaciones excesivas, faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

Las obras que para su consecución exijan la eliminación de impactos negativos quedarán bonificadas económicamente en una cantidad equivalente al abono de licencia de obra y correspondiente a la parte de esta que corrija o elimine el desacuerdo.

7.4.3. Los edificios reseñados en el plano P.6 Protección del Patrimonio son aquellos que contienen mayor grado de situaciones desacordes con la ordenación, quedando, por tanto, en situación de fuera de ordenación expresa.

## ART. 7.5. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

### 7.5.1. Condiciones genericas.

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimientos de tierras o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante, las áreas arqueológicas expresadas en el plano P.6



sadas en el plano P.6 se verán sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de estas actividades.

### 7.5.2. Áreas arqueológicas.

Se establecen tres áreas arqueológicas en función de los tipos de actuaciones preventivas que se deberán realizar:

Área Arqueológica A.- Constituye el Área en la cual está probado la existencia de restos arqueológicos.

Área Arqueológica B.- Constituye el Área en la cual aun existen pruebas de la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su existencia y valoración.

Área Arqueológica C.- Constituye el Área en la que existe probabilidad en la existencia de restos arqueológicos.

### 7.5.3. Medidas cautelares o precautorias.

1.- Área Arqueológica A. Los proyectos que contemplan obras que afecten al subsuelo deberán presentar en el Ayuntamiento junto a la solicitud de licencia solicitud de permiso de excavación que deberá ser trasladada por el Ayuntamiento a la Dirección General del Patrimonio Cultural.

Dicha solicitud irá acompañada de una memoria de excavación, en la que se refiere de forma explícita gráfica y por escrito la forma en que se realizarán éstas, así como el plazo para desarrollarla.

La Dirección General de Patrimonio Cultural deberá responder en el plazo de un mes, plazo que se entenderá como de silencio positivo para la obtención del citado permiso de excavación.

Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico, suscrito por un técnico arqueológico competente y podrán estar supervisadas por un técnico de la Dirección General del Patrimonio Cultural.

A la vista del informe arqueológico y de la aparición de restos, la Dirección General de Patrimonio



Cultural decidirá en el plazo de 1 mes sobre el inicio o no de las obras.

En el caso de no ser hallados restos, la continuación de las obras será según el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia.

En el caso de ser hallados efectivamente restos se detendrán las obras, a la espera de la evolución de la importancia de éstos, aplicándose, según esta evaluación lo previsto en la legislación vigente.

En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General de Patrimonio, será preceptivamente necesario:

a) Dejar los restos hallados -cuya importancia sea suficiente a juicio del equipo investigador- al descubierto, y en zonas accesibles al público.

b) El Ayuntamiento, a instancias de la Dirección General de Patrimonio Cultural podrá proceder a la expropiación de la finca, si los restos hallados lo aconsejan, declarándolos bienes de utilidad pública.

2.- Area Arqueológica B. Los proyectos que contemplen obras que afecten al subsuelo deberán presentar en el Ayuntamiento junto a la solicitud de licencia solicitud de permiso de apertura de catas que deberá ser trasladada por el Ayuntamiento a la Dirección General del Patrimonio Cultural.

Dicha solicitud irá acompañada de una memoria en la que se refiere de forma explícita gráfica y escrita la forma y número en que se realizarán las catas, así como el plazo para ejecutarlas.

La Dirección General de Patrimonio Cultural deberá responder en el plazo de un mes, plazo que se entenderá como de silencio positivo para la obtención del citado permiso de apertura de catas.

Las apertura de catas dará lugar a un informe arqueológico, suscrito por un técnico arqueológico





1 5 5 0 3 2 1 3 1 1 5

competente y podrán estar supervisadas por un técnico de la Dirección General del Patrimonio Cultural.

A la vista del informe arqueológico y de la aparición de restos, la Dirección General de Patrimonio Cultural decidirá en el plazo de 1 mes sobre la posibilidad de iniciar las obras.

Si las catas reflejaran indicios sobre la existencia de restos arqueológicos se procederá con arreglo a lo establecido para la zona A.

Si no lo dieran, no existirá impedimento alguno al respecto para la ejecución de las obras.

3.- Area Arqueológica C. Ante la solicitud de licencia de proyectos que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá notificar a la Dirección General de Patrimonio Cultural sobre su solicitud 30 días antes de la fecha prevista para su concesión.

La Dirección General de Patrimonio Cultural deberá, en su caso, responder en el plazo de 15 días sobre las medidas a tomar, asimilando éstas a las establecidas para la zona B, plazo que se considera como de silencio positivo a efectos de poder conceder la licencia municipal.

4.- Las medidas que afectan a cualquiera de las zonas arqueológicas obligan a particulares y a la Administración.

5.- En cualquier momento, el Ayuntamiento de Buitrago o la Comunidad de Madrid podrá solicitar de la Dirección General de Patrimonio Cultural la investigación arqueológica sobre un ámbito concreto.

6.- En caso de darse la circunstancia por razón del inicio de una obra o no, de detectarse indicios sobre la existencia de restos arqueológicos, los particulares o el Ayuntamiento deberán notificar a la Dirección General de Patrimonio Cultural, la cual decidirá al respecto.

7.- A efecto de no verse perjudicados los legítimos intereses de la propiedad, el Ayuntamiento informará previamente a los promotores de las características



ticas que deberá tener su actuación, y establecerá garantías jurídicas suficientes frente a la propiedad del posible patrimonio arqueológico y su conservación. Todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones o compensación a que hubiere lugar.

