



AYUNTAMIENTO DE  
BUITRAGO DEL LOZOYA  
**PLAN GENERAL**

**VOLUMEN 3.3a**

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA  
NORMATIVA URBANÍSTICA  
TEXTO ARTICULADO

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN  
DEL AVANCE  
JUNIO 2018



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.  
Jesús Rueda- M<sup>o</sup> Angeles Vega, arquitectos  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)



**AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA**  
**MADRID**

---

**P L A N   G E N E R A L**

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA**  
**TEXTO ARTICULADO**

---

**JUNIO 2018**



## ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN.....	1
1.	DETERMINACIONES GENERALES.....	3
1.1	OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS	3
1.1.1	OBJETO	3
1.1.2	SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO	3
1.1.3	ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
1.1.4	VIGENCIA	3
1.1.5	EFFECTOS	3
1.1.6	PUBLICIDAD	4
1.2	REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN	4
1.2.1	CRITERIOS DE REVISIÓN	4
1.2.2	MODIFICACIONES	4
1.2.3	SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO	4
1.3	AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA	5
1.3.1	NORMATIVA BÁSICA	5
1.3.2	NORMATIVA SECTORIAL	5
1.4	CONTENIDO DOCUMENTAL	5
1.5	NORMAS DE INTERPRETACIÓN	7
2.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	9
2.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	9
2.1.1	CLASES DE SUELO	9
2.1.2	SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO	9
2.1.3	SUELO URBANO	9
2.1.4	SUELO URBANIZABLE	10
2.1.5	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	10
2.2	REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR	11
2.2.1	REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR	11
2.2.2	EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	11
2.2.3	EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE	12
2.2.4	URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA	12
2.3	DEBERES DE URBANIZACIÓN	13
2.3.1	CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN	13
2.3.2	INCUMPLIMIENTO	13
2.4	OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	13
2.4.1	EDIFICACIÓN	13
2.4.2	CONSERVACIÓN	13
2.5	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	14
2.6	INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	14
2.6.1	EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA	14
2.6.2	EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	14
2.6.3	EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN	15
3.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	17
3.1	CONDICIONES DE DESARROLLO	17
3.1.1	CONDICIONES GENERALES	17
3.1.2	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	17

3.2	GESTIÓN DEL SUELO	18
3.2.1	MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA	18
3.2.2	ACTUACIONES INTEGRADAS	18
3.2.3	ACTUACIONES AISLADAS	19
3.3	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	19
3.3.1	OBJETO	19
3.3.2	TIPOS	19
3.3.3	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	20
3.3.4	PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS	20
3.4	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	21
3.4.1	ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA	21
3.4.2	CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS A LOS EFECTOS DE LICENCIA.	21
3.4.3	REQUISITOS Y REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	24
3.4.4	PROYECTO.	24
3.4.5	COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	25
3.4.6	PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES	25
3.4.7	AUTORIZACIONES CONCURRENTES.	25
3.4.8	CADUCIDAD Y PRÓRROGA	26
3.5	INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	26
3.5.1	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL	26
3.5.2	TRAMITACIÓN	26
3.6	OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA	26
3.6.1	CÉDULA URBANÍSTICA	26
3.6.2	ALINEACIÓN OFICIAL	26
3.6.3	REPLANTEO DE LÍNEAS	27
3.6.4	ORDENES DE EJECUCIÓN	27
3.6.5	DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO	27
4.	NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.....	29
4.1	DETERMINACIONES GENERALES	29
4.1.1	USOS GLOBALES	29
4.1.2	USOS PORMENORIZADOS	29
4.2	USO RESIDENCIAL.	31
4.2.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	31
4.2.2	CONDICIONES PARTICULARES.	31
4.3	USO INDUSTRIAL.	34
4.3.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	34
4.3.2	CATEGORÍAS	34
4.3.3	CONDICIONES PARTICULARES.	35
4.4	USO TERCARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.	39
4.4.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	39
4.4.2	CONDICIONES PARTICULARES.	41
4.4.3	CONDICIONES PARTICULARES.	44
4.5	USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.	44
4.5.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	44
4.5.2	USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.	45
4.5.3	USO EDUCATIVO.	45
4.5.4	USO SANITARIO.	45
4.5.5	USO ASISTENCIAL.	46
4.5.6	USO RELIGIOSO.	46
4.5.7	USO DEPORTIVO.	46
4.5.8	USO ADMINISTRATIVO.	46
4.5.9	USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS.	46
4.5.10	CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.	46
4.5.11	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.	47
4.5.12	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.	48

4.5.13	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.	48
4.5.14	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.	48
4.5.15	CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.	48
4.6	USO DE APARCAMIENTO.	49
4.6.1	DEFINICIÓN.	49
4.6.2	CLASIFICACIÓN.	49
4.6.3	CONDICIONES PARTICULARES.	49
4.7	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.	52
4.7.1	DEFINICIÓN	52
4.7.2	CONDICIONES PARTICULARES	52
4.8	USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	52
4.8.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	52
4.8.2	CONDICIONES PARTICULARES	53
4.9	USO GANADERO.	53
4.9.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	53
4.9.2	CONDICIONES PARTICULARES.	54
4.9.3	CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.	55
4.9.4	ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.	56
4.9.5	ESPECIES EXÓTICAS.	56
4.9.6	COMPETENCIA AUTONÓMICA.	56
4.10	OTRAS ACTIVIDADES.	56
4.10.1	CEMENTERIOS.	56
4.10.2	VIVEROS E INVERNADEROS.	56
4.10.3	MATADEROS.	56
4.10.4	CEMENTERIOS DE COCHES.	57
4.10.5	CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPING).	57
4.10.6	NORMATIVA SECTORIAL.	58
5.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	59
5.1	OBJETO Y CONTENIDO	59
5.2	TIPOS DE OBRA	59
5.2.1	DEFINICIÓN	59
5.2.2	ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	60
5.2.3	ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	62
5.2.4	OBRAS DE NUEVA PLANTA.	63
5.3	CONDICIONES DE PARCELA.	63
5.3.1	PARCELA.	63
5.3.2	LINDEROS.	63
5.3.3	PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.	63
5.3.4	FRENTE DE PARCELA.	63
5.3.5	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	64
5.3.6	FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.	64
5.3.7	ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.	64
5.3.8	OTROS LÍMITES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ÁREAS PEATONALES.	64
5.3.9	RASANTE OFICIAL.	64
5.3.10	SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.	65
5.3.11	PARCELA MÍNIMA.	65
5.3.12	PARCELA EDIFICABLE.	65
5.3.13	RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.	66
5.3.14	SOLAR.	66
5.3.15	FONDO DE PARCELA	66
5.3.16	CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.	66
5.3.17	ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.	66
5.3.18	PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN	66
5.4	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	67
5.4.1	EDIFICACIÓN.	67
5.4.2	EDIFICACIÓN PRINCIPAL.	67

5.4.3	EDIFICACIÓN SECUNDARIA.	67
5.4.4	LOCAL.	67
5.4.5	PIEZA VIVIDERA.	67
5.4.6	FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.	67
5.4.7	ALINEACIÓN INTERIOR.	67
5.4.8	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.	67
5.4.9	RETRANQUEO DE FACHADA.	67
5.4.10	RETRANQUEO A LINDERO.	68
5.4.11	AREA DE MOVIMIENTO.	68
5.4.12	TIPOS EDIFICATORIOS	68
5.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.	69
5.5.1	OCUPACIÓN DE PARCELA.	69
5.5.2	SUPERFICIE OCUPADA.	70
5.5.3	SUPERFICIE LIBRE.	70
5.5.4	PATIO DE PARCELA.	70
5.6	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	70
5.6.1	EDIFICABILIDAD.	70
5.6.2	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.	70
5.6.3	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.	70
5.6.4	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	70
5.7	CONDICIONES DE VOLUMEN.	71
5.7.1	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	71
5.7.2	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.	71
5.7.3	ARISTA DE CORNISA.	72
5.7.4	PLANO DE RASANTE	72
5.7.5	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	72
5.7.6	ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.	73
5.7.7	PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.	73
5.7.8	ALTURA LIBRE DE PLANTA.	74
5.7.9	CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN	75
5.7.10	PLANTA BAJO CUBIERTA.	77
5.7.11	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.	77
5.7.12	BUHARDILLAS O BUHARDAS.	78
5.7.13	CUERPOS VOLADOS CERRADOS.	79
5.7.14	MIRADORES.	79
5.7.15	BALCONES.	80
5.7.16	TERRAZAS.	80
5.7.17	ALEROS DE CUBIERTA.	81
5.8	CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.	81
5.8.1	NORMAS GENERALES.	81
5.8.2	FACHADAS.	82
5.8.3	ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	84
5.8.4	CERRAMIENTOS DE PARCELA.	85
5.9	CONDICIONES DE HIGIENE.	86
5.9.1	DEFINICIÓN.	86
5.9.2	CONDICIONES DE LOS LOCALES.	86
5.9.3	CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.	86
5.9.4	VENTILACIÓN FORZADA.	86
5.9.5	EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.	87
5.9.6	PATIOS DE LUCES.	87
5.10	CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.	88
5.10.1	DEFINICIÓN.	88
5.10.2	CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.	88
5.10.3	CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	89
5.10.4	CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.	89
5.10.5	CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.	90

5.10.6	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.	91
5.10.7	CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.	93
5.10.8	CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.	93
6.	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	97
6.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	97
6.2	URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.	97
6.2.1	CONDICIONES DE DISEÑO.	97
6.2.2	ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA	101
6.2.3	DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS	101
6.2.4	CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	103
6.3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.	103
6.4	RED DE ALCANTARILLADO	105
6.4.1	CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED	105
6.4.2	MATERIALES DE LAS TUBERÍAS	105
6.4.3	ZANJAS	106
6.4.4	JUNTAS	106
6.4.5	PRESIÓN INTERIOR	107
6.4.6	ACOMETIDAS DOMICILIARIAS	107
6.4.7	CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL	107
6.4.8	TRATAMIENTO DE VERTIDOS	107
6.5	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	108
6.5.1	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	108
6.5.2	REDES	108
6.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	109
6.6.1	RECOMENDACIONES GENERALES.	109
6.6.2	NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.	110
6.6.3	CENTROS DE MANDO	110
6.6.4	CARACTERÍSTICAS DE LA RED.	111
6.6.5	CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.	111
6.6.6	ARQUETAS.	112
6.6.7	CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.	112
6.6.8	BÁCULOS Y LUMINARIAS.	112
6.6.9	CAJAS DE DERIVACIÓN.	113
6.6.10	CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.	113
6.7	RED DE RIEGO E HIDRANTES	113
6.7.1	TUBERÍAS	113
6.7.2	BOCAS DE RIEGO	113
6.7.3	HIDRANTES	113
6.8	REDES DE TELECOMUNICACIONES.	114
6.9	RED DE GAS	114
7.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .....	115
7.1	ALCANCE Y CONTENIDO	115
7.1.1	OBJETO.	115
7.1.2	CLASES.	115
7.1.3	RESPONSABILIDADES.	115
7.2	PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL	115
7.2.1	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	115
7.2.2	RESIDUOS.	116
7.2.3	VERTIDOS LÍQUIDOS.	116
7.2.4	PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.	116
7.2.5	PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.	119
7.2.6	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.	119
7.2.7	PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.	119
7.2.8	PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.	120
7.2.9	PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.	120

7.3	PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO	121
7.3.1	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.	121
7.3.2	CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.	121
7.3.3	ANUNCIOS.	121
7.3.4	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.	122
7.3.5	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.	122
7.3.6	OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.	123
7.3.7	SERVIDUMBRES URBANAS.	123
7.3.8	SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.	123
7.3.9	VEGETACIÓN.	123
7.3.10	LIMPIEZA.	123
7.4	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	124
7.4.1	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	124
7.4.2	EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA	124
7.4.3	VÍAS PECUARIAS.	124
7.4.4	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	125
7.5	PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.	125
7.5.1	ESTUDIOS HIDROLÓGICOS	125
7.5.2	PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES.	126
7.5.3	CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.	127
8.	RÉGIMEN DE LAS REDES PÚBLICAS.....	131
8.1	DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.	131
8.1.1	DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.	131
8.1.2	NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS.	131
8.1.3	CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.	131
8.1.4	TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.	132
8.1.5	REGULACIÓN.	132
8.2	OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES.	132
8.2.1	PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.	132
8.2.2	ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.	132
8.2.3	OCUPACIÓN DIRECTA.	132
8.2.4	PERMUTA O EXPROPIACIÓN FORZOSA.	132
8.3	OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS GENERALES Y LOCALES	133
8.3.1	REDES EN SUELO URBANO.	133
8.3.2	REDES EN SUELO URBANIZABLE.	133
8.4	EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.	133
8.4.1	RÉGIMEN GENERAL.	133
8.4.2	PROTECCIÓN AMBIENTAL.	133
8.5	RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.	133
8.5.1	DEFINICIÓN.	133
8.5.2	CLASIFICACIÓN.	133
8.5.3	RÉGIMEN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.	136
8.5.4	RÉGIMEN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.	138
8.6	RED DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	139
8.6.2	REGULACIÓN.	140
8.7	RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.	140
8.7.2	REGULACIÓN.	141
8.8	REDES DE INFRAESTRUCTURAS	142
8.8.2	CONDICIONES DE APLICACIÓN.	142
8.9	REDES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.	142
8.9.1	DEFINICIÓN.	142
8.9.2	CLASIFICACIÓN.	143
8.9.3	RÉGIMEN GENERAL DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.	143
8.9.4	RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE GAS.	143
8.9.5	RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE HIDROCARBUROS.	144
8.9.6	RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	144

8.10	RED DE SERVICIOS URBANOS DE ACCESO RODADO.	145
8.10.1	DEFINICIÓN.	145
8.10.2	CLASIFICACIÓN.	145
8.10.3	CONDICIONES DE EJECUCIÓN.	145
8.10.4	REGULACIÓN.	146
8.11	REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.	146
8.11.1	DEFINICIÓN.	146
8.11.2	CLASIFICACIÓN.	146
8.11.3	REGULACIÓN.	146
9.	DETERMINACIONES EN SUELO URBANO .....	147
9.1	DETERMINACIONES GENERALES	147
9.1.1	DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.	147
9.1.2	RÉGIMEN DEL SUELO	147
9.2	ÁREAS HOMOGÉNEAS.	147
9.2.1	DEFINICIÓN.	147
9.2.2	DETERMINACIONES.	148
9.3	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	148
9.3.1	DEFINICIÓN.	148
9.3.2	DETERMINACIONES.	148
9.4	ZONAS DE ORDENANZA.	148
9.4.1	DEFINICIÓN	148
9.4.2	DETERMINACIONES.	149
9.5	OTRAS DETERMINACIONES.	149
9.5.1	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.	149
9.5.2	CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO.	149
9.5.3	PROTECCIÓN AMBIENTAL.	149
9.5.4	DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.	150
9.5.5	DETERMINACIÓN DE RASANTES	150
9.6	CONDICIONES DE DESARROLLO	150
9.6.1	CONDICIONES GENERALES	150
9.6.2	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	150
9.6.3	GESTIÓN DEL SUELO	151
9.6.4	PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.	151
10.	DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.....	153
10.1	DETERMINACIONES GENERALES	153
10.1.1	DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS	153
10.1.2	RÉGIMEN DEL SUELO	153
10.2	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	153
10.2.1	DEFINICIÓN.	153
10.2.2	DETERMINACIONES.	153
10.3	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	153
10.3.1	ÁREA DE REPARTO ÚNICA	153
10.3.2	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.	154
10.3.3	APROVECHAMIENTO UNITARIO	154
10.4	DESARROLLO.	154
10.4.1	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	154
10.4.2	GESTIÓN DEL SUELO	154
10.4.3	OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	154
10.4.4	PLAZOS Y CONDICIONES TEMPORALES.	155
10.4.5	EVALUACIÓN AMBIENTAL	155
11.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	157
11.1	DETERMINACIONES GENERALES	157
11.1.1	DELIMITACIÓN.	157
11.1.2	CATEGORÍAS.	157
11.1.3	RÉGIMEN DEL SUELO.	157

11.2	REGULACIÓN GENERAL	158
11.2.1	INFRAESTRUCTURAS Y REDES PÚBLICAS	158
11.2.2	INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.	158
11.2.3	CIERRE DE FINCAS.	158
11.2.4	NORMAS CONCURRENTES.	158
11.2.5	ACTUACIONES PERMITIDAS	158
11.2.6	RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES	158
11.2.7	TRATAMIENTO DE SITUACIONES PREEXISTENTES.	159
11.3	REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	160
11.3.1	USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	160
11.3.2	USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	160
11.3.3	RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	161
11.4	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	162
11.4.1	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A.	162
11.4.2	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B.	162
11.4.3	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C.	162
11.4.4	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D.	163
11.4.5	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E.	164
11.4.6	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F.	164
11.4.7	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G.	164
11.4.8	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO H.	165
11.5	CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	166
11.5.1	CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO.	166
11.5.2	CONDICIONES DE PARCELA.	166
11.5.3	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	166
11.5.4	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.	169
11.5.5	CONDICIONES ESTÉTICAS.	169
11.6	CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN	170
11.6.1	DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN	170
11.6.2	RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.	170
11.7	PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	171
11.7.1	CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	171
11.7.2	CONDICIONES	171
11.7.3	RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	171
11.8	DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	173
11.8.1	DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.	173
11.8.2	DETERMINACIONES.	173
12.	CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA .....	175
12.1	DETERMINACIONES GENERALES	175
12.1.1	RANGO DE LAS DETERMINACIONES	175
12.1.2	LISTADO.	175
12.2	CONDICIONES PARTICULARES DE USO	176
12.2.1	ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS	176
12.2.2	SITUACIÓN DE LOS USOS	176
12.2.3	DESTINO DE LOS USOS	176
12.2.4	CUADRO DE CONDICIONES DE USO	177
12.3	ORDENANZA R1: CONJUNTO HISTÓRICO.	181
12.3.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	181
12.3.2	TIPOLOGÍAS.	181
12.3.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	181
12.3.4	USOS	181
12.3.5	OBRAS PERMITIDAS	182
12.3.6	CONDICIONES ESTÉTICAS.	182
12.4	ORDENANZA R2: ENSANCHE HISTÓRICO.	185

12.4.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	185
12.4.2	TIPOLOGÍA.	185
12.4.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	185
12.4.4	OTRAS CONDICIONES.	186
12.4.5	USOS.	186
12.4.6	OBRAS PERMITIDAS	186
12.4.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	186
12.5	ORDENANZA R3: EDIFICACIÓN EN HILERA.	189
12.5.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	189
12.5.2	TIPOLOGÍA.	189
12.5.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	189
12.5.4	OTRAS CONDICIONES.	190
12.5.5	USOS.	190
12.5.6	OBRAS PERMITIDAS	190
12.5.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	190
12.6	ORDENANZA R4: CIUDAD JARDÍN 1.	191
12.6.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	191
12.6.2	TIPOLOGÍA.	191
12.6.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	191
12.6.4	OTRAS CONDICIONES.	192
12.6.5	USOS.	192
12.6.6	OBRAS PERMITIDAS	192
12.6.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	192
12.7	ORDENANZA R5: CIUDAD JARDÍN 2.	195
12.7.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	195
12.7.2	TIPOLOGÍA.	195
12.7.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	195
12.7.4	OTRAS CONDICIONES.	196
12.7.5	USOS.	196
12.7.6	OBRAS PERMITIDAS	196
12.7.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	196
12.8	ORDENANZA R6: UNIFAMILIAR INTENSIVA.	199
12.8.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	199
12.8.2	TIPOLOGÍA.	199
12.8.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	199
12.8.4	OTRAS CONDICIONES.	200
12.8.5	USOS.	200
12.8.6	OBRAS PERMITIDAS	200
12.8.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	200
12.9	ORDENANZA R7: UNIFAMILIAR MEDIA.	201
12.9.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	201
12.9.2	TIPOLOGÍA.	201
12.9.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	201
12.9.4	OTRAS CONDICIONES.	202
12.9.5	USOS.	202
12.9.6	OBRAS PERMITIDAS	202
12.9.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	202
12.10	ORDENANZA R8: UNIFAMILIAR EXTENSIVA.	203
12.10.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	203
12.10.2	TIPOLOGÍA.	203
12.10.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	203
12.10.4	OTRAS CONDICIONES.	204
12.10.5	USOS.	204
12.10.6	OBRAS PERMITIDAS	204
12.10.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	204
12.11	ORDENANZA R9: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA.	205

12.11.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	205
12.11.2	TIPOLOGÍA.	205
12.11.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	205
12.11.4	USOS.	206
12.11.5	OBRAS PERMITIDAS	206
12.11.6	CONDICIONES ESTÉTICAS.	206
12.12	ORDENANZA TH: TERCIARIO HOTELERO.	207
12.12.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	207
12.12.2	TIPOLOGÍA.	207
12.12.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	207
12.12.4	USOS.	208
12.12.5	OBRAS PERMITIDAS	208
12.12.6	CONDICIONES ESTÉTICAS.	208
12.13	ES: ESTACIÓN DE SERVICIO.	209
12.13.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	209
12.13.2	TIPOLOGÍA.	209
12.13.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	209
12.13.4	USOS.	210
12.13.5	OBRAS PERMITIDAS	210
12.13.6	CONDICIONES ESTÉTICAS.	210
12.14	DC: DOTACIONAL COMPACTO.	211
12.14.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	211
12.14.2	TIPOLOGÍA.	211
12.14.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	211
12.14.4	USOS.	212
12.14.5	OBRAS PERMITIDAS	212
12.14.6	CONDICIONES ESTÉTICAS.	212
12.15	DE: DOTACIONAL EXENTO.	213
12.15.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	213
12.15.2	TIPOLOGÍA.	213
12.15.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	213
12.15.4	OTRAS CONDICIONES.	214
12.15.5	USOS.	214
12.15.6	OBRAS PERMITIDAS	214
12.15.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	214
12.16	ORDENANZA MO: PROTECCIÓN DE MONUMENTOS.	215
12.16.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	215
12.16.2	TIPOLOGÍAS.	215
12.16.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	215
12.16.4	USOS.	215
12.16.5	OBRAS PERMITIDAS	215
12.16.6	OBRAS PERMITIDAS	215
12.16.7	CONDICIONES ESTÉTICAS.	215
12.17	EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	217
12.17.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	217
12.17.2	TIPOLOGÍA.	217
12.17.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	217
12.17.4	USOS.	217
12.17.5	OBRAS PERMITIDAS	217
12.17.6	CONDICIONES ESTÉTICAS.	218

**0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene la NORMATIVA URBANÍSTICA del Plan General de Buitrago del Lozoya, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El documento recoge los contenidos del artículo 43 e) de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecto.

Madrid, junio de 2018.

Fdo: Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas. Arquitecto



## **1. DETERMINACIONES GENERALES**

### **1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS**

#### **1.1.1 OBJETO**

El objeto del Plan General de Ordenación Urbana es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Buitrago del Lozoya, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

#### **1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO**

El presente Plan General de Ordenación Urbana sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el ámbito del Término Municipal de Buitrago del Lozoya aprobadas definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de mayo de 1991; que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente; dando cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **1.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Buitrago del Lozoya.

#### **1.1.4 VIGENCIA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General entrará en vigor el día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

#### **1.1.5 EFECTOS**

La entrada en vigor del Plan General producirá todos los efectos contenidos en el artículo 64 de la Ley 9/2001, vinculándose automáticamente los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación otorgadas por el Plan, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los planes y proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, siendo nula cualquier reserva de dispensación. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

La entrada en vigor supone la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización esté prevista o sea precisa la expropiación. A estos efectos, se entenderán incluidos en todo caso los suelos necesarios para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Asimismo, la entrada en vigor del Plan supone la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos dispuestos en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

### **1.1.6 PUBLICIDAD**

Cualquier persona, física o jurídica, tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o en el registro administrativo de la Comunidad de Madrid previsto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, toda la documentación del Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, pudiendo extenderse copias de los mismos que acrediten a todos los efectos legales su contenido. Así mismo, podrá solicitar al Ayuntamiento que le sea expedida por escrito información del régimen aplicable a una finca, mediante certificaciones o cédulas urbanísticas.

## **1.2 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN**

### **1.2.1 CRITERIOS DE REVISIÓN**

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurantes, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión del Plan General los siguientes:

- A. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
- D. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- E. En cualquier caso, el presente Plan General se revisará transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

### **1.2.2 MODIFICACIONES**

Se considerarán modificaciones del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en el artículo anterior.

Deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de este Plan General, debiendo incluir como mínimo una Memoria Justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La documentación completa de la Modificación incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

### **1.2.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO**

El Plan General podrá ser suspendido de manera cautelar en la forma y con los fines señalados en el artículo 70 de la Ley 9/2001.

### 1.3 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

---

En todo lo regulado por este Plan General, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

#### 1.3.1 NORMATIVA BÁSICA

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 1.3.2 NORMATIVA SECTORIAL

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos con incidencia parcial en la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

Dicha normativa será de aplicación con carácter complementario a lo regulado en este Plan General, estableciéndose su obligado cumplimiento.

### 1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL

---

El Plan General de Buitrago del Lozoya está formado por la documentación prevista en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y está concretada en los siguientes documentos para sus distintas fases de tramitación:

1. **Documentación Informativa:** Donde se recoge la información relevante para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones del Plan General y la adopción del modelo territorial que define. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen a su vez en:
  - a. Memoria Informativa.
  - b. Planos de Información.
2. **Documentación Ambiental,** conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental. A los efectos de someter el Plan General al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) por procedimiento ordinario, los documentos ambientales que deben redactarse son los siguientes:
  - a. **Documento Inicial Estratégico,** con los contenidos del art. 18.1 de la Ley 21/2013. Acompañará al Avance en la solicitud de inicio que debe remitirse al órgano ambiental para el inicio de la EAE.
  - b. **Estudio Ambiental Estratégico** con los contenidos del Anexo IV de la Ley 21/2013, completados con las indicaciones formuladas por el órgano ambiental en el Documento de Alcance que habrá de formular (art. 19 Ley 21/2013). Se someterá a información pública junto con el documento urbanístico tras la aprobación inicial. Posteriormente deberá ser objeto de las modificaciones que procedieran como consecuencia de los cambios que se vayan introduciendo en la tramitación, hasta la versión de la Propuesta Final de Plan, sobre la que el órgano ambiental dictará la Declaración Ambiental Estratégica (art. 25 Ley 21/2013). La documentación ambiental incorporará así mismo el Mapa de Riesgos Naturales requerido por el artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).
3. **Documentación Normativa.**

- a. **Memoria de Ordenación**, en la que se justificará, describirá y cuantificará la ordenación, así como el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones. Entre sus contenidos incluirá:
- i. **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:
    1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
    2. Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
  - ii. **Memoria de Impacto Normativo.**
  - iii. **Memoria de Tramitación**, en la que se detallará tanto el proceso de proceso de participación pública seguido, con los informes sobre las alegaciones recibidas; como los requerimientos de los informes sectoriales emitidos y el modo en que sus consideraciones se incorporan al plan.
- b. **Estudio de Viabilidad.** Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Incluirá el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se ponderará el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- c. **Normativa Urbanística:** Recogerá las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Se articula en dos documentos:
- i. Texto articulado.
  - ii. Fichero Normativo
- d. **Normativa sobre Patrimonio Cultural.**
- i. **Catálogo y Normativa de Protección:** Recogerá las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
  - ii. **Tratamiento del BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago.** Conforme al artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Plan General recoge las determinaciones referidas a este ámbito conforme al epígrafe 3 del mencionado artículo. Se integran dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada y de catalogación del Plan General.
- e. **Inventario de Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.**
- f. **Planos.** Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en dos grupos:
- i. Planos de Ordenación.
  - ii. Planos de Infraestructuras.

4. **Anexos sectoriales y ambientales.** En aplicación de distinta legislación concurrente, procederá la redacción de los siguientes estudios sectoriales con carácter de anexos, tanto de la documentación urbanística como de la ambiental.
  - a. AS-1. Estudio hidrológico e hidráulico con delimitación de dominio público hidráulico y zonas inundables en período de retorno de 500, 100 y 10 años.
  - b. AS-2. Estudio acústico.
  - c. AS-3. Estudio de paisaje.
  - d. AS-4. Estudio sobre infraestructuras de saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/1998).
  - e. AS-5. Estudio sobre tratamiento de residuos.
  - f. AS-6. Estudio de contaminación de suelos.
  - g. AS-7. Estudio de contaminación atmosférica.
  - h. AS-8. Estudio arqueológico.

## 1.5 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan General corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.



## 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

### 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### 2.1.1 CLASES DE SUELO

Con carácter de Determinación Estructurante, el presente Plan General clasifica el suelo del Término Municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable, y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

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

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### 2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO

Conforme al artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, las situaciones básicas de suelo a efectos de su valoración, expropiación y demás circunstancias que, reguladas en dicha ley, son: Suelo Urbanizado y Suelo Rural.

La correspondencia entre las distintas clases de suelo establecidas por el presente Plan General y las distintas situaciones básicas de suelo de la legislación estatal se ajusta a lo siguiente:

1. SUELO URBANIZADO.
  - a. Suelo Urbano Consolidado.
2. SUELO RURAL.
  - a. Suelo Urbano No Consolidado.
  - b. Suelo Urbanizable.
  - c. Suelo No Urbanizable

El Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución y el Suelo Urbanizable, tendrán la consideración de Suelo Rural en tanto no concluya su urbanización, pasando a la situación de Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

#### 2.1.3 SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 14.2 LSCM, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título 9 de la Normativa Urbanística.

#### **2.1.4 SUELO URBANIZABLE**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 15.2 LSCM, el presente Plan General diferencia en esta clase de suelo únicamente la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La delimitación de los distintos sectores de Suelo Urbanizable se recoge en los planos de ordenación. Su régimen particular se detalla en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

#### **2.1.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. SNUP PROTEGIDO: Terrenos que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. SNUP PRESERVADO: Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recoge en los planos de la serie nº 1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000. Son las siguientes:

1. SNUP PROTEGIDO
  - a. SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
  - b. SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.
  - c. SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
  - d. SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS
  - e. SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
  - f. SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES
  - g. SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.
  - h. SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
2. SNUP PRESERVADO
  - a. SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

## 2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

### 2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa y a las características del núcleo urbano en que se encuentren.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

### 2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### 1. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN AISLADA.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

#### 2. ACTUACIONES AISLADAS.

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.
- b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- c. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

No obstante, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste

de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

Complementariamente podrán realizarse obras de urbanización o rehabilitación de la misma con el objetivo de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar mediante la delimitación de actuaciones aisladas de normalización de fincas, denominadas Unidades de Normalización de Fincas y cuyo instrumento de gestión urbanística será el Proyecto de Normalización de Fincas.

### **2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE**

Cuando se trate de una parcela incluida en un sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación, Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.
- B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que la desarrollen.
- C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.

### **2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA**

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

- A. Que, tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
- B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

- C. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- D. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte

proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- E. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- F. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

## **2.3 DEBERES DE URBANIZACIÓN**

### **2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN**

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes de la actuación en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

A tal efecto, se entenderá que los conceptos cuyo coste debe ser sufragado por los propietarios son los enumerados en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001.

### **2.3.2 INCUMPLIMIENTO**

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en este Plan General podrá dar lugar a:

- A. A la extinción del derecho a urbanizar.
- B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- C. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

## **2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

### **2.4.1 EDIFICACIÓN**

- A. Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

### **2.4.2 CONSERVACIÓN**

- A. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.
- B. Cuando así se determine en el Plan General o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

- C. Para dar cumplimiento a la anterior condición, cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad Urbanística de Conservación.

## **2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL**

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 9/2001, en los suelos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, podrán ejecutarse aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estuvieran expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial que corresponda, las cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

Estas licencias o autorizaciones deberán ser expresamente aceptadas por el propietario, y para su concesión éste deberá previamente prestar garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y adquirirán eficacia cuando se inscriba su carácter precario en el Registro de la Propiedad.

## **2.6 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

### **2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA**

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas en el presente Plan General para los suelos que ocupan.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable de Protección, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

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

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
3. La integridad del dominio público.

Y en el Suelo No Urbanizable de Protección, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia de obras.

### **2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el Título 7 de la presente Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección de este Plan.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

### **2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN**

Se considerarán edificaciones o instalaciones fuera de ordenación, aquellas que no se ajusten a alguna de las condiciones normativas o de ordenación del Plan General, que les fueran de aplicación. De acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 64 de la Ley 9/2001, y a efectos de las obras permitidas en los mismos, se consideran las siguientes categorías.

1. **Fuera de ordenación total:** se incluyen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelos destinados a cualquiera de las redes públicas del Plan, supramunicipales, generales o locales, tanto previstas por las determinaciones estructurantes como por las pormenorizadas que el Plan pudiera adelantar. En estos casos, no se permitirá ningún tipo de obra que aumente el valor de expropiación de lo edificado, pudiendo concederse únicamente obras de mantenimiento, relativas a la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2. **Fuera de ordenación parcial:** se incluyen aquí las instalaciones, construcciones o instalaciones no comprendidas en la categoría anterior. En ellas, además de las obras de mantenimiento, se permiten las de consolidación y reestructuración, debiendo en cualquiera de los casos existir una renuncia de los propietarios al aumento del valor de expropiación derivado de las mismas, si es que ésta fuera prevista. En todo caso, en esta categoría se permitirán todas aquellas obras tendentes a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

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



### 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### 3.1 CONDICIONES DE DESARROLLO

##### 3.1.1 CONDICIONES GENERALES

La aplicación de estas Normas Urbanísticas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación del Plan General.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

##### 3.1.2 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada de los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

1. En Suelo Urbano podrán darse los siguientes supuestos previos que habiliten la ejecución del planeamiento:
  - Bastará la aprobación definitiva del Plan General en los terrenos sobre los que éste establezca la ordenación pormenorizada.
  - En el caso de que el Plan General remita la ordenación pormenorizada a otro instrumento de planificación, la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
  - No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan General establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Estudios de Detalle o Planes Parciales de Reforma Interior que modificando o completando esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también tres supuestos:
  - Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando incluya su ordenación pormenorizada entre sus determinaciones.
  - También basta con la aprobación del Plan General en aquellos sectores de suelo urbanizable sobre los que haya sido aprobado previamente un Plan Parcial, y éste sea expresamente asumido por el Plan General.
  - En el caso de que el Plan General remita la ordenación pormenorizada Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

## **3.2 GESTIÓN DEL SUELO**

### **3.2.1 MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

Conforme al artículo 79 LSCM, se distinguen dos modalidades de gestión:

1. Actuaciones Integradas: A través de la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución.
2. Actuaciones Aisladas. En los siguientes supuestos:
  - a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
  - b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
  - c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

El Suelo Urbano Consolidado se desarrollará mediante actuaciones aisladas, mientras que el No Consolidado y el Urbanizable lo hará conforme a la modalidad establecida para cada ámbito de actuación y sector en la correspondiente ficha del Fichero Normativo del Plan General.

### **3.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS**

#### **3.2.2.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Conforme al artículo 35.4-f) de la Ley 9/2001, la delimitación de las Unidades de Ejecución se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, conforme a los criterios definidos en el artículo 99 de la misma Ley.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de ejecución podrán modificarse y establecerse conforme a lo previsto en el artículo 100 de la mencionada Ley 9/2001, pudiendo iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, el presente Plan General establece la delimitación de unidades de ejecución sobre los siguientes ámbitos:

1. Suelo Urbano No Consolidado: la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una unidad de ejecución, con la excepción de los ámbitos para los que se establezca una modalidad de gestión a través de actuación aislada en la correspondiente ficha del Fichero Normativo del Plan General.
2. Suelo Urbanizable: la delimitación de Unidades de Ejecución se remite al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

#### **3.2.2.2 SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

Conforme a lo previsto en el artículo 101 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Privado:
  - a. Compensación.
2. Público:
  - a. Cooperación.
  - b. Expropiación.
  - c. Ejecución Forzosa.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 103 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **3.2.2.3 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Capítulo IV del Título III de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **3.2.3 ACTUACIONES AISLADAS**

Conforme al artículo 130 LSCM, las Actuaciones Aisladas no se integrarán en unidades de ejecución, ejecutándose por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias con las siguientes reglas.

1. El suelo correspondiente a dotaciones con destino público previsto en la ordenación, se obtendrá por:
  - a. Cesión en desarrollo de una parcelación, en su caso.
  - b. Cesión en virtud de un convenio urbanístico.
2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Municipio impondrá a los propietarios de los terrenos afectados el pago de las cuotas que les correspondan, determinándose éstas mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

## **3.3 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

---

### **3.3.1 OBJETO**

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas, puede precisarse la formulación de un algún instrumento urbanístico que defina las condiciones de ordenación sobre el ámbito correspondiente.

### **3.3.2 TIPOS**

A los efectos de lo indicado en el artículo anterior, en el ámbito del término municipal de Buitrago del Lozoya, podrán redactarse los siguientes Planes y Proyectos:

#### **3.3.2.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

##### **A. PLANES PARCIALES**

Son los instrumentos que deben establecer la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, donde el Plan General no la haya establecido previamente.

Su contenido y documentación se detallan en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001.

##### **B. PLANES ESPECIALES**

Los Planes Especiales se redactarán cuando proceda para cubrir alguno de los objetivos señalados en el artículo 50 de la LSCM, ajustándose su contenido y documentación a lo previsto en los artículos 51 y 52 de dicha Ley.

##### **C. ESTUDIOS DE DETALLE**

Tienen por objeto la concreta definición de volúmenes edificables conforme a las condiciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes, con las limitaciones expresamente señaladas en el artículo 53.2 de la LSCM.

Establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

### **3.3.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **A. OBJETO**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada, así como los elementos de las redes públicas de la ordenación estructurante.

#### **B. CONTENIDO**

Los Proyectos de Urbanización contendrán las siguientes determinaciones:

1. Ámbito de actuación.
2. Determinaciones del Plan General o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
3. Calificación pormenorizada del suelo.
4. Definición de alineaciones y rasantes.
5. Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
6. Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
7. Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
8. Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

#### **C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN**

Conforme al artículo 80 de la LSCM.

### **3.3.4 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS**

#### **A. OBJETO**

Los Proyectos de Obras Ordinarias son instrumentos técnicos que se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización, cuando se trate de definir las obras correspondientes a actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas; cuyo objeto sea completar la urbanización de parcelas en Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la o recuperen su condición de solar.

#### **B. CONTENIDO**

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

1. Determinaciones del Plan General para el ámbito y clase de proyecto.

2. Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
3. Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

#### C. TRAMITACIÓN

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

#### D. FORMULACIÓN

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización.

### 3.4 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

---

#### 3.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Estarán sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes conforme a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, conforme al artículo 151 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, quedan excluidos de la exigencia de licencia las actuaciones recogidas en el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En estos casos la licencia se sustituirá por Declaración Responsable o Comunicación Previa, conforme a lo establecido en los artículos 4 y 5 de la misma Ley.

#### 3.4.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS A LOS EFECTOS DE LICENCIA.

##### I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.
3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

##### II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
3. Obras para la construcción de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

##### III. OBRA MAYOR

Sin perjuicio de cuál sea el régimen de autorización de la obra, mediante licencia o mediante declaración responsable, se considerarán como obra mayor las siguientes.

1. Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase, incluidas las edificaciones auxiliares que requieran la construcción de una estructura portante.

2. Colocación de vivienda prefabricada.
3. Construcción de piscina o colocación de piscina prefabricada de más de 15 m2.
4. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
5. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
6. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes, referidas a aspectos relevantes de la composición; tales como huecos, aleros de cubierta, elementos volados, etc. No se incluyen en este concepto la pintura, enfoscado, revoco o cualquier otro tipo de actuación relativa al acabado superficial de la fachada.
7. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo en ámbitos autorizados.
8. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
9. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
10. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
11. Construcción de puentes, andamios y similares.
12. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

#### IV. OBRA MENOR.

Tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia. A continuación se recoge una lista limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor.

- A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
  1. Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
  2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
  4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
  5. Colocación de postes de todo tipo.
  6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- B. Obras auxiliares de la construcción.
  1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
  2. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
  3. Acotamiento de fachadas.
  4. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

5. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas, así como cambios de la distribución interior y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales ni incluidos en el Catálogo de Protección.
  3. Reparación de cubiertas y azoteas.
  4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
  5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  6. Colocación de rejas.
  7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
  10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
  11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
  12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
  13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- D. Otras obras.
1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
  2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales y de menos de veinte metros cuadrados ( $20 \text{ m}^2$ ) de superficie total y menos de 4 metros de altura.
  3. Construcción de piscina o colocación de piscina prefabricada de menos de  $15 \text{ m}^2$ .
  4. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
  5. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
  6. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
  7. Corta y plantación de cualquier clase de arbolado y vegetación arbustiva; especialmente de chopos.
  8. Cobertizos o casetas de menos de  $8 \text{ m}^2$  construidos, separados de la edificación principal.

9. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

#### V. LICENCIAS DE USOS.

1. Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:
  - a. PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.
  - b. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.
  - c. DESARROLLO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES, entendiéndose por tales las relacionadas en el Anexo 5º de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
2. Estarán sujetos a esta licencia previa todos los actos que supongan:
  - a. Primeros establecimientos.
  - b. Traslados de local.
  - c. Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollando.
  - d. Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.
  - e. Ampliaciones o reformas de locales.
3. Quedan excluidos de la exigencia de licencia de uso las actuaciones recogidas en el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En estos casos la licencia se sustituirá por Declaración Responsable o Comunicación Previa, conforme a lo establecido en los artículos 4 y 5 de la misma Ley

#### **3.4.3 REQUISITOS Y REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

Los requisitos y reglas para la concesión de licencias se establecen diferenciadamente para los siguientes casos:

1. Actos no precisados de proyectos técnico de obras de edificación: conforme al artículo 153 de la LSCM.
2. Actos precisados de proyectos técnico de obras de edificación: conforme al artículo 154 de la LSCM.
3. Implantación de usos o modificación de los ya establecidos: conforme al artículo 155 de la LSCM.
4. Actos no contemplados en los epígrafes anteriores: conforme al artículo 156 de la LSCM.

#### **3.4.4 PROYECTO.**

Conforme al artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se requerirá la presentación de proyecto como condición indispensable para la concesión de licencias para las siguientes obras:

1. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
2. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la

volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

3. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

#### **3.4.5 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

1. La competencia para la concesión de las licencias urbanísticas corresponderá al alcalde o al órgano municipal en que delegue.
2. El procedimiento se establecerá en el Reglamento Orgánico del Municipio, conforme a la legislación sobre Régimen Local, respetándose las reglas establecidas en el artículo 157.2 de la LSCM.
3. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General y en la legislación sectorial aplicable.
4. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

#### **3.4.6 PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES**

1. Serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos indicados en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como sus modificaciones, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
3. Serán objeto de Evaluación Ambiental de Actividades las relacionadas en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. La tramitación y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, debiendo desarrollarse conforme a los artículos 43 y siguientes de dicha Ley.

#### **3.4.7 AUTORIZACIONES CONCURRENTES.**

1. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
2. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, la falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
3. En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección y Urbanizable No Sectorizado, la concesión de licencia urbanística está condicionada a la previa obtención de calificación urbanística, conforme a los artículos 147 y siguientes de la Ley 9/2001.
4. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.
5. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

### **3.4.8 CADUCIDAD Y PRÓRROGA**

Las condiciones de caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas se recogen en el artículo 158 de la Ley 9/2001.

## **3.5 INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

---

### **3.5.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL**

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo No Urbanizable de Protección, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Previamente a la concesión de dicha licencia urbanística municipal, deberá otorgarse la Calificación Urbanística, conforme a los artículos 147 y siguientes de la LSCM.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

### **3.5.2 TRAMITACIÓN**

El órgano competente y el procedimiento para el trámite de Calificación Urbanística en Suelo No Urbanizable de Protección se establece en el artículo 148 de la LSCM.

## **3.6 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA**

---

### **3.6.1 CÉDULA URBANÍSTICA**

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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

### **3.6.2 ALINEACIÓN OFICIAL**

#### **A. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN**

La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

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

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

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

En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

## **B. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN**

El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.

Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

### **3.6.3 REPLANTEO DE LÍNEAS**

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

### **3.6.4 ORDENES DE EJECUCIÓN**

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

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

La regulación de las Ordenes de Ejecución viene establecida en el Artículo 170 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **3.6.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO**

El artículo 171 de la LSCM define y regula la situación legal de ruina en que cesa el deber de conservación, y en su lugar el propietario viene obligado a proceder al derribo.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

## 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

### 4.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### 4.1.1 USOS GLOBALES

##### 4.1.1.1 DEFINICIÓN

A los efectos de caracterización y diferenciación funcional de cada Área Homogénea en Suelo Urbano y Sector de Suelo Urbanizable, el Plan General diferencia los siguientes usos globales, caracterizados por la presencia de un uso pormenorizado dominante y una tipología característica consumiendo más del 50% de la edificabilidad del área o sector.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA
RESIDENCIAL DE CASCO	Residencial unifamiliar y colectiva	Edificación compacta tradicional
RESIDENCIAL MIXTO	Residencial unifamiliar y colectivo	Edificación aislada, adosada y en hilera.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencial unifamiliar	Edificación aislada y adosada.
INDUSTRIAL	Usos industriales y de talleres	Nave adosada y aislada
DOTACIONAL EXTENSIVO	Equipamientos públicos y privados	Edificación extensiva

##### 4.1.1.2 REGULACIÓN

En las fichas de cada Ámbito de Actuación y Sector del Fichero Normativo del Plan General se define el uso global asignado en cada caso, siendo vinculante para la ordenación pormenorizada el mantenimiento del carácter dominante de los usos y tipologías correspondientes.

#### 4.1.2 USOS PORMENORIZADOS

##### 4.1.2.1 DEFINICIÓN

El Plan General distingue los siguientes Usos Pormenorizados:

1. Uso Residencial.
  - a. Residencial Unifamiliar.
  - b. Residencial Multifamiliar.
  - c. Residencial Comunitario.
2. Uso Industrial.
  - a. Almacenaje y distribución.
  - b. Industrial productivo.
  - c. Agroindustrial.
3. Uso Terciario.
  - a. Comercial.
  - b. Oficinas.

- c. Hotelero – turístico.
  - d. Recreativo.
4. Uso Dotacional, que incluye:
- a. Uso de Comunicaciones.
  - b. Uso de Zonas Verdes.
  - c. Uso de Equipamientos.
    - Uso de Equipamientos comunitarios.
      - Uso Educativo.
      - Uso Deportivo.
      - Uso Administrativo – Institucional.
      - Uso Sanitario
      - Uso Asistencial.
      - Uso Cultural.
    - Uso de Infraestructuras.
    - Uso de Servicios Urbanos.
5. Usos Primarios, que incluyen:
- a. Uso Agrícola.
  - b. Uso Ganadero.
  - c. Uso de Explotación Forestal.
  - d. Uso de Extracción de recursos naturales.
6. Otras Actividades.

#### 4.1.2.2 REGULACIÓN

La implantación de estos usos se desarrollará con arreglo a lo establecido en lo establecido para cada uso en el presente capítulo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones generales del Plan General, de las condiciones particulares de las zonas de ordenanza y de la legislación y/o normativa sectorial que fuera de aplicación en cada caso.

#### 4.1.2.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme a los artículos 42.6-b y 42.5-e de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece los coeficientes de homogeneización que relacionan entre sí los valores de la edificabilidad asignada a cada uso pormenorizado. Los valores asignados se recogen en la siguiente tabla.

USO PORMENORIZADO	Coefficiente
VPPB Básica	0,8
VPPL Precio Limitado	1,0
VLC Vivienda libre colectiva	1,3
VLU Vivienda libre unifamiliar	1,0
Terciario Locales	0,9
Naves	0,7
Equipamiento privado	0,8

## 4.2 USO RESIDENCIAL.

### 4.2.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

Se distinguen también por el establecimiento o no de algún Régimen de Protección y las características del mismo.

**A. Residencial unifamiliar (RU):** Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los siguientes subtipos:

- Aislada,
- Adosada y pareada,
- Encimadas, entendiéndose por tal la que se ejecuta sobre local comercial, garaje o vivienda existentes en planta baja, y que dispone de acceso independiente desde el exterior.

Así mismo, se consideran incluidos los conjuntos de viviendas en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común, destinado a jardín o zona deportiva al aire libre, de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso, será necesario que se cumpla la imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.

- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a la parte de zona comunal que le corresponda.
- En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

**B. Residencial multifamiliar o colectiva (RM):** cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**C. Residencia Comunitaria (RC):** correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

### 4.2.2 CONDICIONES PARTICULARES.

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

- I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

- A. La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m<sup>2</sup> y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.
- B. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.
- C. Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinticinco (25) m<sup>2</sup>.

## II. CONDICIÓN DE EXTERIORIZACIÓN.

Se considerará que una habitación o local es exterior cuando tenga una fachada mínima de tres metros hacia alguna de las siguientes situaciones:

- A. Calle o plaza.
- B. Espacio libre unido a calle o plaza.
- C. Espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.
- D. Espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo de 2/3 de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por la Normativa en el muro opuesto o la coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda, en el eje de los huecos, perpendicular a su paramento y hasta el muro opuesto.

## III. CONDICIONES DE ACCESO, ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso, directo o a través de portal común, desde la calle, así como fachada mínima de tres metros con huecos a la misma. También deberá tener al menos dos piezas principales destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor, dormitorios...) que cumplan con la condición de exteriorización expresada anteriormente. Al menos una de ellas tiene que estar en posición "A" o "B" del apartado II del presente artículo.

La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m<sup>2</sup>.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

## IV. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

- A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.
- B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantice la potencia mínima.
- C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

- D. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.
- F. De ascensores. Será exigible ascensor en los edificios multifamiliares cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
1. Cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a cinco metros, medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común.
  2. Cuando se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda.
  3. Los edificios multifamiliares de nueva planta no incluidos en el apartado anterior deberán disponer de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable. Se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable, Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito, tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.
  4. En aquellos edificios que requieran la instalación de ascensores se hará en número de uno por cada dieciséis viviendas o fracción.
- V. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- A. Cocina:  $6 \text{ m}^2$ , siendo su dimensión mínima 1,6 m.
- B. Salón-comedor:  $15 \text{ m}^2$  en vivienda de menos de tres dormitorios y  $20 \text{ m}^2$  en vivienda de tres o más de tres dormitorios, con una dimensión mínima de 2,5 m.
- C. Dormitorio:  $6 \text{ m}^2$ . el individual y  $10 \text{ m}^2$ . el doble, de superficie útil, sin armarios con unas dimensiones mínimas de 2 m y 2,5 m respectivamente.
- D. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha):  $3 \text{ m}^2$ .
- E. Aseo (inodoro, lavabo):  $1,10 \text{ m}^2$ .
- F. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos puntuales de longitud no superior a veinte (20) centímetros, que dejen un ancho libre no inferior a setenta (70) centímetros.
- G. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos treinta centímetros (2,30 m) en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.
- VI. OTRAS CONDICIONES.

- A. Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.
- B. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.
- C. En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión mínima de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.
- D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).
- E. Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio o jardín que pudiera cumplir tal menester.

### 4.3 USO INDUSTRIAL.

---

#### 4.3.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
4. El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
5. El uso logístico, entendido como la fragmentación y distribución de mercancías.
6. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

#### 4.3.2 CATEGORÍAS

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- I. **Almacenaje y Distribución (IA)** que puede ser:
  - A. Industria Escaparate (IA1): Almacenaje con componente de venta asociado.
  - B. Almacenaje y logística (IA2): Sólo almacenaje y distribución, sin venta.
  - C. Depósito y almacenamiento al aire libre (IA3): Materiales, maquinaria, vehículos, etc.
- II. **Industrial Productivo (IP)**, que pueden ser:
  - A. Inocuas (IP1): Actividades industriales no alimentarias con instalaciones no molestas y compatibles con el uso residencial. Corresponden proyectos que

requieren una declaración responsable o comunicación previa conforme a la Disposición adicional primera de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Como subcategoría de éste, se define el uso de talleres artesanales (IP1b).

- B. Compatibles (IP2): Actividades industriales no alimentarias compatibles con el uso residencial siempre que se implementen medidas correctoras.
- C. Incompatibles (IP3).
- D. Contaminantes (IP4).

**III. Agroindustrial (IG).**

El uso agroindustrial es aquel desarrollado en las construcciones e instalaciones cuya actividad productiva está directamente relacionada con la explotación agrícola, forestal o pecuaria, teniendo por objeto la transformación, envasado y almacenamiento de productos agropecuarios y/o alimentarios.

Se consideran las siguientes categorías:

- A. Inocuas (IG1).  
Como subcategoría de éste, se define el uso de talleres artesanales (IG1b).
- B. Compatibles (IG2).
- C. Incompatibles (IG3).
- D. Contaminantes (IG4).

**4.3.3 CONDICIONES PARTICULARES.**

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

1. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la legislación ambiental de aplicación y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
2. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales, en el caso de no existir otra referencia derivada de normativa sectorial, serán las definidas serán los recogidos en la presente normativa.

CATEGORÍA INDUSTRIAL	VALORES MÁXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		SUELO URBANO Y URBANIZABLE				SUELO NO URBANIZABLE
		FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL		POLÍGONO INDUSTRIAL		
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
I*1	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
I*2	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
I*3	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
I*4	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

- A: m<sup>2</sup> construidos máximos.

- *B: Kw./m<sup>2</sup>. Densidad de potencia máxima instalada.*
- *C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).*
- *(\*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo Rústico.*

#### 4.3.3.1 TALLERES ARTESANALES

Se definen como talleres artesanales, categorías IP1b e IG1b, las actividades que cumplan las siguientes condiciones:

1. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
2. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:
  - a. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
  - b. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
  - c. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
3. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
4. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3), complementadas con las condiciones de la Ordenanza Municipal de alcantarillado y, en concreto, las siguientes:
  - a. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.
  - b. Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc..) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
  - c. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
  - d. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.
  - e. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
  - f. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.

5. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
6. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
  - a. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
  - b. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
  - c. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
7. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de  $4 \text{ m}^2$  y un volumen de  $20 \text{ m}^3$  por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
8. La superficie destinada a oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso de producción o almacenaje, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

#### 4.5.2.1 USO DE TALLERES ARTESANALES.

Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La potencia máxima instalada no sobrepasará los 10CV.

Se permiten las actividades relacionadas con los siguientes sectores además de otras que sean asimilables a estas y no produzcan molestias ni perturben la imagen del casco histórico:

- 1 Fabricación de productos alimenticios
  - 1.1 Fabricación artesanal de productos lácteos
  - 1.2 Elaboración de helados
  - 1.3 Fabricación de pan y productos de panadería y pastelería frescos
  - 1.4 Fabricación de galletas y de productos de panadería y pastelería de larga duración
  - 1.5 Industria del cacao, chocolate y confitería
  - 1.6 Elaboración de café, té, infusiones
  - 1.7 Elaboración de especias, salsas y condimentos
- 2 Fabricación de tejidos y artículos textiles
  - 2.1 Fabricación de tejidos de algodón y sus mezclas
  - 2.2 Fabricación de tejidos de lana cardada y sus mezclas
  - 2.3 Fabricación de tejidos de lana peinada y sus mezclas
  - 2.4 Fabricación de tejidos de seda
  - 2.5 Fabricación de otros tejidos textiles

- 2.6 Acabado de textiles
- 2.7 Fabricación de artículos confeccionados con textiles
- 2.8 Fabricación de alfombras y moquetas
- 2.9 Fabricación de otros artículos textiles
- 3 Fabricación de tejidos y artículos de punto
  - 3.1 Fabricación de tejidos de punto
  - 3.2 Fabricación de calcetería
  - 3.3 Fabricación de otros artículos en tejidos de punto
- 4 Fabricación de artículos de cuero y peletería
  - 4.1 Confección de prendas de cuero
  - 4.2 Preparación y tejido de pieles de peletería; fabricación de artículos de peletería
  - 4.3 Fabricación de artículos de marroquinería y viaje, artículos de guarnicionería y talabartería
  - 4.4 Fabricación de calzado
- 5 Fabricación de productos de madera, corcho, cestería y espartería
  - 5.1 Fabricación artesanal de pequeños productos de madera
  - 5.2 Fabricación de productos de corcho, cestería y espartería
- 6 Fabricación de artículos de papel y de cartón. Edición e impresión.
  - 6.1 Fabricación de artículos de papelería
  - 6.2 Edición artesanal de libros
  - 6.3 Encuadernación y acabado
  - 6.4 Composición y fotograbado
- 7 Fabricación de productos cerámicos excepto los destinados a la construcción.
  - 7.1 Fabricación de artículos cerámicos de uso doméstico y ornamental
- 8 Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería, herramientas y ferretería
  - 8.1 Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería
- 9 Fabricación de artículos de joyería, orfebrería, platería y artículos similares
  - 9.1 Fabricación de monedas y medallas
  - 9.2 Fabricación de artículos de joyería, orfebrería y platería
  - 9.3 Fabricación de bisutería
- 10 Otras industrias manufactureras diversas
  - 10.1 Fabricación artesanal de jabones, perfumes y productos de belleza e higiene
  - 10.2 Fabricación de instrumentos musicales
  - 10.3 Fabricación de juegos y juguetes
- 11 Máquinas de oficina y equipos informáticos
  - 11.1 Montaje de máquinas de oficina
  - 11.2 Montaje de ordenadores y otros equipos informáticos

#### 4.4 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

##### 4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

##### 4.4.1.1 OFICINAS.

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Se establecen las siguientes categorías:

- A. Despacho profesional (TO1).
- B. Empresas (TO2).
- C. Sede Institucional (TO3).

##### 4.4.1.2 COMERCIO.

Se entiende por uso comercial el desarrollo de aquellas actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en los elementos que constituyen el equipamiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

Se entiende por establecimiento comercial los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, quedando incluidos en esta definición los quioscos, y en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en el mismo, siempre que tengan carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

Se establecen las distintas categorías en que cabe clasificar los establecimientos comerciales que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

1. Local comercial (TC1): Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios. Se señala como categoría específica la TC1a, que corresponde a quioscos situados en espacios libres. Entre otros cabe señalar:
  - a. Establecimientos tradicionales y especializados.
  - b. Autoservicios.
  - c. Superservicios.
  - d. Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500m<sup>2</sup>.
  - e. Tiendas de convivencia.
  - f. Establecimientos de venta de saldos.
2. Centro Comercial (TC2): Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, en concreto:
  - a. Mercados municipales minoristas.
  - b. Galerías comerciales de menos de 1.500m<sup>2</sup>.

3. Gran establecimiento comercial (TC3): Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y que tienen las siguientes características:
  - a. Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500m<sup>2</sup> y 2.500m<sup>2</sup>.
  - b. Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000m<sup>2</sup>. Los de superficie de sala ventas superior a 6.000m<sup>2</sup> quedan prohibidos en el municipio.
  - c. Grandes almacenes.
  - d. Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500m<sup>2</sup>.
  - e. Centros comerciales.
  - f. Parques comerciales.
4. Venta ocasional (TC4) en locales provisionales (mercadillo, ferias)

#### 4.4.1.3 HOSTELERÍA Y RECREATIVO.

Entre de los usos recreativos se deben distinguir las siguientes categorías, que deberán ajustarse para su licencia de actividad a la legislación sectorial vigente:

1. Hostelería sin espectáculo (TR1) Son locales acondicionados para consumir alimentos, tales como cafeterías, bares, restaurantes, etc. Se señala como categoría específica la TR1a, que corresponde a terrazas y veladores en espacios libres.
2. Hostelería con espectáculo (TR2).
3. Salas de reunión y otros locales de ocio (TR3): Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
4. Espectáculos (TR4). Se incluyen en esta categoría aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, salas de conciertos, circos estables, teatros o actividades similares. Se diferencia del uso Dotacional Cultural por el carácter lucrativo de terciario Espectáculos, concretado en su carácter privado.  
  
Se distinguen como categoría específica la TR4a, que corresponde con Espectáculos al aire libre.
5. Otras instalaciones de ocio (Parques de atracciones, acuáticos, etc) (TR5).

#### 4.4.1.4 HOSPEDAJE Y TURISMO.

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ejercida por las empresas que presten servicios de hospedaje al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal, con o sin prestación de servicios complementarios, conforme a las definiciones de los artículos 24 a 30 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

1. Establecimientos hoteleros:
  - a. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales y Hoteles Balneario (TH1)
  - b. Pensión (TH2). Régimen de hospedaje en el que los huéspedes tienen derecho a habitación independiente, compartiendo baños y cocina con el resto de huéspedes.
2. Apartamentos turísticos (TH3).
3. Campamentos y Áreas de acampada: (TH4).
4. Turismo Rural (TH5):
  - a. Hoteles rurales.

- b. Casas rurales.
- c. Apartamentos rurales.

#### **4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

- I. Uso de Oficinas.
  - A. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.
  - B. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
  - C. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
  - D. La dotación mínima de aseos será:
    - 1. Si la superficie del local es inferior a 100 m<sup>2</sup>, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
    - 2. Si la superficie del local es superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
    - 3. Si la superficie del local es superior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
  - E. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
  - F. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.
  - G. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
  - H. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).
  - I. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

- J. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).
- K. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).
- II. Uso comercial.
- A. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano no sea superior a 3 metros.
  2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
  3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.
- B. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
- C. Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.
- D. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).
- E. La dotación mínima de aseos será:
1. Si la superficie del local es inferior a 100 m<sup>2</sup>, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
  2. Si la superficie del local es superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
  3. Si la superficie del local es superior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.
- En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- F. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

- G. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
- H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso será de trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano.
- I. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
- J. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
1. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
  2. En los locales de categoría 2ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).
  3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).
- K. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
- L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.
- M. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:
1. Categoría 2ª: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).
  2. Categoría 3ª: Se dispondrán un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie de sala de ventas.
- N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establece el Plan General.
- III. Uso Hostelero.
- Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial. En el caso de la categoría 2ª deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.
- IV. Uso de hospedaje (hotelero).
- Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

**4.4.3 CONDICIONES PARTICULARES.**

Los usos turísticos estarán sujetos a las condiciones específicas de la legislación sectorial hotelera y turística, además de las siguientes:

- I. DIMENSIÓN DE LA INSTALACIÓN.

El número de plazas de alojamiento admisibles en este tipo de instalaciones será tal que cumpla las siguientes ratios mínimas:

  - A. 70 m<sup>2</sup> de parcela por plaza.
  - B. 50 m<sup>2</sup> edificables por plaza.
- II. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA:
  - A. En categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 plazas hoteleras.
  - B. En categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>: 25 m<sup>2</sup> de aparcamiento en superficie por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
- III. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO EN PLANES PARCIALES CON ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE USO TURÍSTICO.
  - A. Se cumplirán los siguientes requisitos mínimos en relación con la provisión de Equipamientos Turísticos u Oferta Complementaria:
    1. Equipamiento deportivo, cultural y de ocio:
      - a) Reserva mínima de suelo: 5 m<sup>2</sup>/plaza.
      - b) Edificabilidad mínima: 3 m<sup>2</sup> edificables/plaza.
    2. Equipamiento comercial y de servicios a las personas:
      - a) Edificabilidad mínima: 1 m<sup>2</sup> edificables/plaza.
    3. Equipamiento Turístico u Oferta Complementaria en Parcela Exclusiva.
      - a) Reserva mínima de suelo: 20 m<sup>2</sup>/plaza.
  - B. El cumplimiento de los estándares anteriores se entenderá satisfecho con la suma indistinta de dotaciones públicas y servicios privados, y no implica por tanto elevación de los estándares de Redes Públicas indicados en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Por encima de los mínimos previstos en dicho artículo, el equipamiento turístico podrá ser de titularidad y aprovechamiento privados
  - C. Para los cálculos de equipamiento turístico se entenderá que las unidades residenciales en apartamentos o modalidades semejantes, en condominio o aisladas, generarán una reserva para los tipos de equipamiento regulados en este punto equivalente a 4 plazas turísticas.

**4.5 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.****4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

**4.5.2 USO CULTURAL. ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.****4.5.2.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

**4.5.2.2 CLASIFICACIÓN.**

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- Categoría 2ª: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- Categoría 3ª: Establecimientos de más de 300 asistentes.
- Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

**4.5.3 USO EDUCATIVO.****4.5.3.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

**4.5.3.2 CLASIFICACIÓN.**

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Categoría 2ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Categoría 3ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Categoría 4ª: Guarderías infantiles.
- Categoría 5ª: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

**4.5.4 USO SANITARIO.****4.5.4.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

**4.5.4.2 CLASIFICACIÓN.**

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m<sup>2</sup>, sin hospitalización. La superficie dedicada a este uso no superará el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2ª: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.
- Categoría 3ª: Otros centros veterinarios.

**4.5.5 USO ASISTENCIAL.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

**4.5.5.1 CLASIFICACIÓN.**

- Categoría 1ª: Sin residencia.
- Categoría 2ª: Con residencia en edificio con uso distinto.
- Categoría 3ª: Con residencia, en edificio exclusivo.

**4.5.6 USO RELIGIOSO.****4.5.6.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

**4.5.6.2 CLASIFICACIÓN.**

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- Categoría 2ª: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

**4.5.7 USO DEPORTIVO.****4.5.7.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

**4.5.7.2 CLASIFICACIÓN.**

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- Categoría 2ª: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

**4.5.8 USO ADMINISTRATIVO.****4.5.8.1 DEFINICIÓN.**

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

**4.5.8.2 CATEGORÍAS.**

- Categoría 1ª: en planta baja y primera de la edificación.
- Categoría 2ª: en edificio exclusivo.

**4.5.9 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS.**

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

**4.5.10 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

#### **4.5.10.1 ALTURA LIBRE DE PLANTAS.**

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, será también de trescientos cincuenta centímetros (350 cm ).

#### **4.5.10.2 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

#### **4.5.10.3 ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.**

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del Plan General se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m<sup>2</sup> de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

#### **4.5.10.4 APARCAMIENTO.**

1. Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:
2. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
3. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
4. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup> construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.
5. Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

#### **4.5.11 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.**

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

**4.5.12 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.**

1. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.
2. En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.
3. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:
4. Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
5. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para la categoría 1ª y de 1,30 metros para las categorías restantes.
6. Para todas las categorías se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.
7. Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
8. Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m<sup>2</sup>.

**4.5.13 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.**

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

**4.5.14 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.**

1. Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.
2. Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

**4.5.15 CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.**

1. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
2. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
3. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.
4. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

## 4.6 USO DE APARCAMIENTO.

### 4.6.1 DEFINICIÓN.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

### 4.6.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de la presente Normativa se establecen:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.
- Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.

### 4.6.3 CONDICIONES PARTICULARES.

#### I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m<sup>2</sup> por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo.

#### II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,25 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, tendrán un ancho mínimo de 5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

#### III. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

#### IV. ACCESOS.

- A. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.
- A. Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros. En estos casos, el garaje dispondrá de un acceso independiente para peatones, ya sea diferenciando un paso de 1,20 m. en la rampa de acceso, o a través de portal o caja de escalera independiente.
- B. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.
- C. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.
- D. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.
- E. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.
- F. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas de la NBE-CPI. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.
- V. VENTILACIÓN.
- A. La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y medio (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de emisión admisibles en lugares habitados próximos.
- B. Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.
- C. Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en un metro (1 m) la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas quince metros (15 m) de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vívideros.
- D. Deberá instalarse detección de CO en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los 200 m<sup>2</sup>., debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada 200 m<sup>2</sup>. o fracción.
- E. Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.

- F. La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.
- G. Los garajes - aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.
- H. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

#### VI. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

#### VII. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En instalaciones de superficie superior a los 2.000 m<sup>2</sup>. Dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de 2.000 m<sup>2</sup>. Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

#### VIII. DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 m<sup>2</sup> por plaza.

#### IX. OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

En cualquier caso, dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) para trapos y otra para arena.

#### X. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- A. Superficie útil mínima: 14 m<sup>2</sup>
- B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.

- C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.
- D. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros.
- E. Pendiente máxima de rampa: 16%.
- F. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.
- G. Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

#### XI. Aparcamiento de bicicletas.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

- Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
- El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
- Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

## 4.7 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

---

### 4.7.1 DEFINICIÓN

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

### 4.7.2 CONDICIONES PARTICULARES

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

## 4.8 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

---

### 4.8.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª:** Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

- **Categoría 2ª:** Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- **Categoría 3ª:** Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

#### 4.8.2 **CONDICIONES PARTICULARES**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

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

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

### 4.9 **USO GANADERO.**

#### 4.9.1 **DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

A los efectos de la intensidad de uso se establece la siguiente tabla de equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM):

ESPECIE	CLASIFICACIÓN	UGM
AVES	Pollos de carne	0.008
	Gallinas ponedoras	0.016
	Palmípedos	0.026
	25 Avestruces	1.00
	Otras aves	0.03
ESPECIES CINEGÉTICAS	Mamíferos mayores (cérvidos, súidos,...)	0.35
	Mamíferos menores (conejos, liebres, Madres reproductoras)	0.014
BOVINO	Hasta 6 meses	0.40
	De 6 meses a 2 años	0.60
	De más de 2 años	1.00
CAPRINO	De menos de 1 año	0.10
	Cabras	0.15

	Machos adultos	0.12
EQUINO	Hasta 6 meses	0.40
	De más de 6 meses	1.00
OVINO	Hasta 7 meses	0.034
	De / meses a 1 año	0.09
	Machos adultos	0.11
	Ovejas	0.15
PORCINO	Cerdas reproductoras	0.50
	Cerdos de engorde	0.30
	Verracos	0.35
ABEJAS	20 colmenas	1.00

Se distinguen tres categorías:

1. **Categoría 1ª:** Explotación doméstica.
2. **Categoría 2ª:** Pequeña explotación.
3. **Categoría 3ª.** Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

CAT. 1ª Nº máx. UGM	CAT. 2ª Nº máx.UGM	CAT. 3ª Nº UGM. Superior a
4.5	20	20

La categoría 1ª deberá justificar en todo caso el cumplimiento de actividad exenta conforme a lo especificado en los anexos la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental.

Las explotaciones intensivas que superen las capacidades especificadas en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental, estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

**4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

**4.9.2.1 EXPLOTACIONES PORCINAS**

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

**4.9.2.2 DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.**

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2ª Distancia en metros	CATEGORÍA 3ª Distancia en metros
--------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

OVINO-CAPRINO	100	200
VACUNO	200	300
EQUINOS	200	300
PORCINO	Según decreto 324/2000, de 3 de marzo	
AVES	125	250
CONEJOS	100	200
A. PELETERÍA	100	200
COLMENAS	1.000	1.000
PERROS	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	200	300

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

#### 4.9.2.3 DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

1. Entre explotaciones industriales cunícolas y avícolas de distinta especie: 100 m.
2. Entre explotaciones de la misma especie:
  - a. De ganado cunícola: 100 m.
  - b. De ganado avícola: 500 m.
  - c. De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 80 m.

#### 4.9.3 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, con las siguientes condiciones complementarias.

1. En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.
2. Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.
3. Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.

#### 4.9.3.1 CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS:

1. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.

2. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.
3. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
4. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

#### **4.9.4 ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.**

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

#### **4.9.5 ESPECIES EXÓTICAS.**

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

#### **4.9.6 COMPETENCIA AUTONÓMICA.**

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

### **4.10 OTRAS ACTIVIDADES.**

---

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

#### **4.10.1 CEMENTERIOS.**

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

#### **4.10.2 VIVEROS E INVERNADEROS.**

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 75% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo Rústico, en su caso.

#### **4.10.3 MATADEROS.**

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

**4.10.4 CEMENTERIOS DE COCHES.**

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

En todo caso, se estará a lo previsto en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo Rústico.

**4.10.5 CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPING).**

El uso de acampada deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además las siguientes condiciones:

1. Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de Agosto de 1982, O.M. de 28 de Julio de 1996, Decreto 3787/70 de diciembre (B.O.E. 18 de Enero de 1971) y restante normativa específica.
2. La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.
3. La dimensión mínima de un terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 6.000 m<sup>2</sup> a 15.000 m<sup>2</sup>, equivalentes a 30 m<sup>2</sup> brutos por acampado y 17 m<sup>2</sup> útiles.
4. Las fincas que obtengan la calificación para este uso adquirirán la condición de indivisibles mientras dure la actividad, esta condición deberá inscribirse como carga en el Registro.
5. Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable en las categorías de Suelo Rústico en las que se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes. Deberá incluir también Estudio de Impacto Ambiental.
6. El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado en el anterior punto 4.
7. La autorización de un campamento de turismo lleva implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.
8. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m.
9. Se tendrá en cuenta la normativa vigente sobre instalaciones en cercanías a carretera y caminos.
10. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
11. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.
12. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
13. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.
14. Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las demás plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.
15. Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.

16. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
17. Se recomienda el servicio de restaurante, que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.
18. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.
19. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
20. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento un retranqueo de 5 metros.
21. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse de árboles o arbustos.
22. Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el cómputo de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.
23. Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

#### **4.10.6 NORMATIVA SECTORIAL.**

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.).

## 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### 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 y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el Suelo Urbano tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.
2. En el Suelo Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo No Urbanizable de Protección tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

1. Tipos de obra.
2. Condiciones de parcela.
3. Condiciones de posición de la edificación.
4. Condiciones de ocupación de parcela.
5. Condiciones de aprovechamiento.
6. Condiciones de volumen.
7. Condiciones estéticas generales.
8. Condiciones de higiene.
9. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en el Plan General para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

### 5.2 TIPOS DE OBRA

#### 5.2.1 DEFINICIÓN

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad,

limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General.

## **5.2.2 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

### **5.2.2.1 RESTAURACIÓN.**

1. Se entienden por obras de restauración las encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.
2. En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.
3. En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.
4. Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:
5. Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
  - a. La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
  - b. Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
  - c. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

### **5.2.2.2 REHABILITACIÓN.**

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
  - a. Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
  - b. Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.
3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.

4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.
5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

### 5.2.2.3 REESTRUCTURACIÓN.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.
2. Se considera obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "reestructuración total".
3. Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.
4. Las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.
5. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

### 5.2.2.4 AMPLIACIÓN.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

### 5.2.2.5 RECONSTRUCCIÓN.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.
2. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.
3. En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

### 5.2.2.6 DEMOLICIÓN.

1. Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.
2. Dentro de las obras de demolición se pueden distinguir los siguientes tipos:

- a. Demolición parcial:
- b. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
- c. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
- d. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
- e. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.
- f. Demolición total:
- g. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
- h. Demolición total de edificio sin protección.

### **5.2.3 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

#### **5.2.3.1 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO**

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán alterar los acabados del edificio que lo caracterizan.
- Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
- Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

#### **5.2.3.2 CONSOLIDACIÓN.**

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

#### **5.2.3.3 ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.**

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

- I. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)
- II. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.

- III. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.
- IV. Interior de Pisos y Locales
  - A. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural
  - B. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías
  - C. Cambio de instalaciones interiores.

#### **5.2.4 OBRAS DE NUEVA PLANTA.**

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realicen sobre parcela vacantes, o en sustitución de una edificación previamente existente que sea objeto de demolición.

Se ajustarán a las condiciones particulares de la zona de ordenanza en la que se encuentren.

### **5.3 CONDICIONES DE PARCELA.**

---

#### **5.3.1 PARCELA.**

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con el Plan General.

#### **5.3.2 LINDEROS.**

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

#### **5.3.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.**

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

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 el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

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

#### **5.3.4 FRENTE DE PARCELA.**

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

**5.3.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.**

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**5.3.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.**

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

**5.3.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.**

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, definido en el artículo 3.6.2 de la presente normativa.

**5.3.8 OTROS LÍMITES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ÁREAS PEATONALES.**

Se trata de los límites de la parcela con otros espacios libres públicos y con otras áreas peatonales. A los efectos de retranqueos se consideran los mismos condicionantes de la alineación exterior.

En estos linderos no se permite:

- Acceso a garajes privados.
- Apertura de huecos de luces sobre el límite del espacio libre.
- Accesos peatonales a las parcelas.

**5.3.9 RASANTE OFICIAL.**

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

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

### **5.3.10 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.**

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

### **5.3.11 PARCELA MÍNIMA.**

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

### **5.3.12 PARCELA EDIFICABLE.**

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por el Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- II. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- III. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- IV. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
- V. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.
  - B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan General, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

- VI. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en el presente Plan General, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

**5.3.13 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.**

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

**5.3.14 SOLAR.**

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución del Plan General. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

**5.3.15 FONDO DE PARCELA**

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

**5.3.16 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.**

Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo inscrito, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

**5.3.17 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, medida en el punto más desfavorable.

**5.3.18 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN**

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

## **5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

### **5.4.1 EDIFICACIÓN.**

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

### **5.4.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.**

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

### **5.4.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.**

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

### **5.4.4 LOCAL.**

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

### **5.4.5 PIEZA VIVIDERA.**

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

### **5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.**

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

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

### **5.4.7 ALINEACIÓN INTERIOR.**

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

### **5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.**

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

### **5.4.9 RETRANQUEO DE FACHADA.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación 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 las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.

2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
4. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.
5. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
6. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

#### **5.4.10 RETRANQUEO A LINDERO.**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
4. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
5. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
6. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

#### **5.4.11 AREA DE MOVIMIENTO.**

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

#### **5.4.12 TIPOS EDIFICATORIOS**

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos, relativos a la ubicación del edificio respecto de la parcela y respecto de edificios en parcelas colindantes, a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengam utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, recogidas en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, establecen los tipos edificatorios admisibles en cada caso.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, las condiciones particulares para cada sector recogidas en las fichas del capítulo 13 de la presente Normativa, establecen la tipología dominante junto con los coeficientes de variedad tipológica, o porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías diferentes de la predominante.

Se definen a continuación las características morfológicas básicas de cada uno de los tipos contemplados.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 1, son los siguientes:

1. Edificación ADOSADA O entre medianerías:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

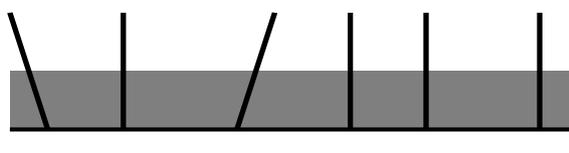
2. Edificación pareada o semiadosada:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

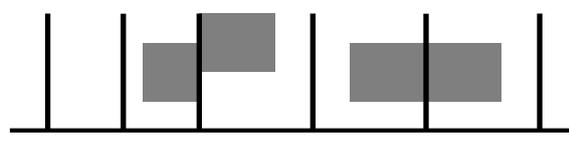
3. Edificación aislada:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

ENTRE MEDIANERAS O ADOSADA



PAREADA O SEMIADOSADA



AISLADA

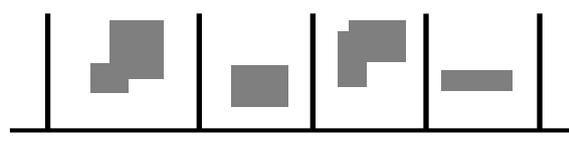


Figura 1. Tipos edificatorios.

## 5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

### 5.5.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en este Plan General para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

**5.5.2 SUPERFICIE OCUPADA.**

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

**5.5.3 SUPERFICIE LIBRE.**

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

**5.5.4 PATIO DE PARCELA.**

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

**5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

---

**5.6.1 EDIFICABILIDAD.**

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
2. Superficie Máxima Construible, definida en m<sup>2</sup> totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
3. Indirectamente, como resultante resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

**5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

**5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> de superficie total del ámbito de referencia.

**5.6.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

No computarán como superficie edificable:

1. Los sótanos y semisótanos.
2. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
3. Los soportales y pasajes.
4. Los espacios bajo cubierta siempre que su aprovechamiento se dedique a trasteros, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.7.10.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

1. Balcones; no computan.
2. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
3. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
4. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
5. Miradores; computarán al 100% de su superficie.

Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

## **5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

### **5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

### **5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.**

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

**5.7.3 ARISTA DE CORNISA.**

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

**5.7.4 PLANO DE RASANTE**

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

**5.7.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

**I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.**

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

**II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:**

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En el caso de existir sótano o semisótano, los banqueos deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1 m permitida para su consideración como sótano o semisótano.

**III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):**

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

- A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

- En cualquier caso, deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

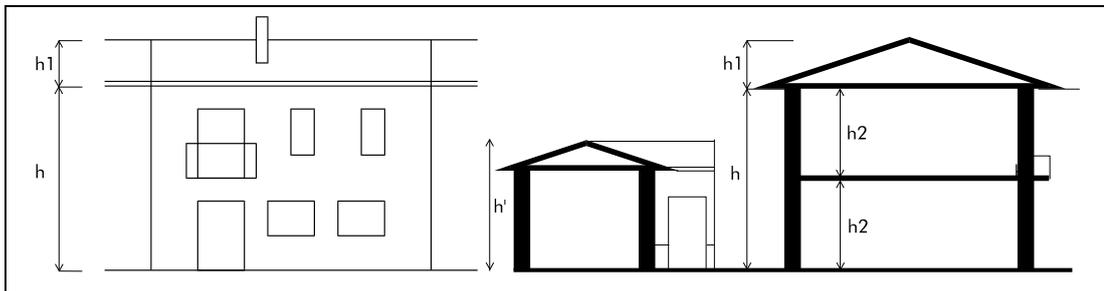
**IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:**

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

**OTRAS CONDICIONES.**

- Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera ( $h_1$ ), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 2).
- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria ( $h'$ ), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 2.
- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.7.10.

La Figura 2 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:



**Figura 2. Alturas máximas de la edificación.**

Altura máxima de la edificación ( $h$ ).

Altura máxima de la edificación auxiliar ( $h'$ )

Altura máxima de cumbrera ( $h_1$ ).

Altura libre de planta ( $h_2$ )

**5.7.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.**

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

**5.7.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.**

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

1. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1 metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

#### 2. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

#### 3. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50 % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

#### 4. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.
- C. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.
- E. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

#### 5.7.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

1. Plantas tipo:
  - a. Mínimo 260 cm.
  - b. Máximo 300 cm.<sup>1</sup>
2. Plantas bajas:
  - a. Mínimo 260 cm
  - b. Máximo 400 cm<sup>2</sup>
3. Planta semisótano:
  - a. Mínimo 260 cm.
  - b. Máximo: No se define.
4. Planta sótano:
  - a. Mínimo 230 cm.
  - b. Máximo: no se define.
5. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos sesenta centímetros (260 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

#### 5.7.9 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 inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

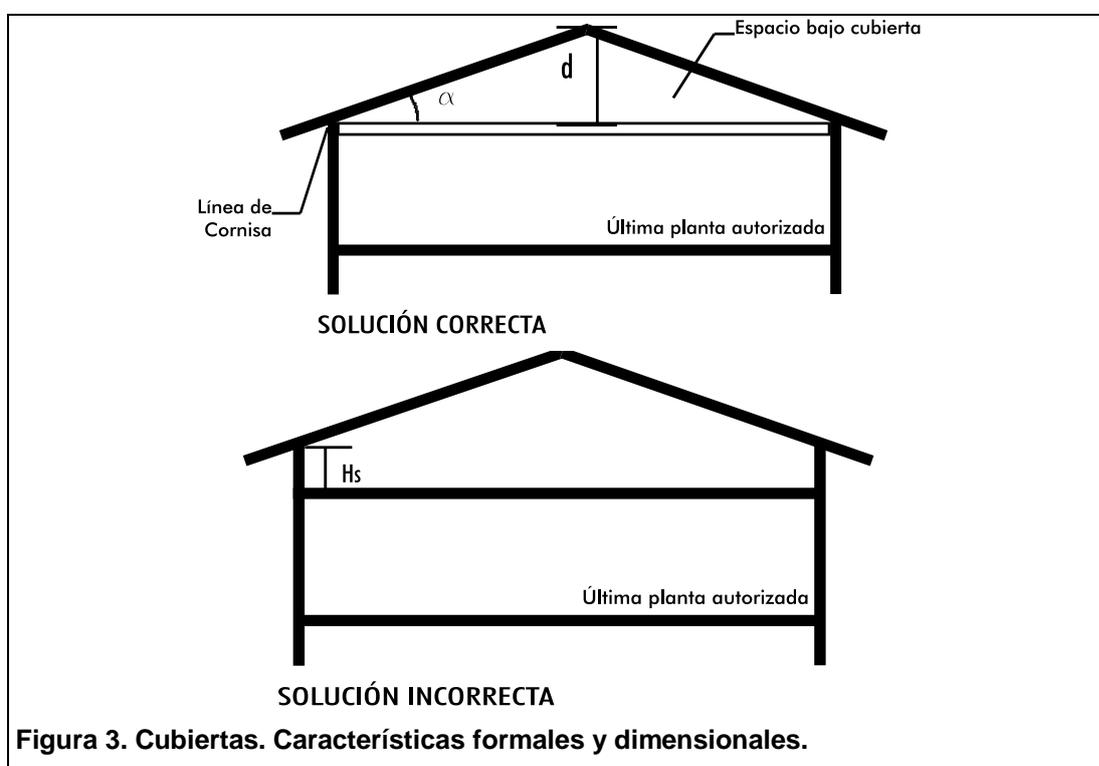
1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.
2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la terraza descrita como solución correcta en la figura 3b y las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.
3. El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
4. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

---

<sup>1</sup> En viviendas unifamiliares se permitirán dobles alturas, con una dimensión máxima igual a la suma de las alturas permitidas en las dos plantas

<sup>2</sup> En usos comerciales y dotacionales la altura máxima en planta baja será de 7 metros.

5. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
6. Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja, admitiéndose asimismo la teja de hormigón con coloración similar a la de la teja cerámica. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
7. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
8. Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales ( $d=3$  m.) para la altura de cumbre, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbre.
9. Se permite la terraza en el faldón de cubierta regulada por las condiciones de la Figura 3b, y con un frente máximo de dos metros (2 m).
10. La Figura 3 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.



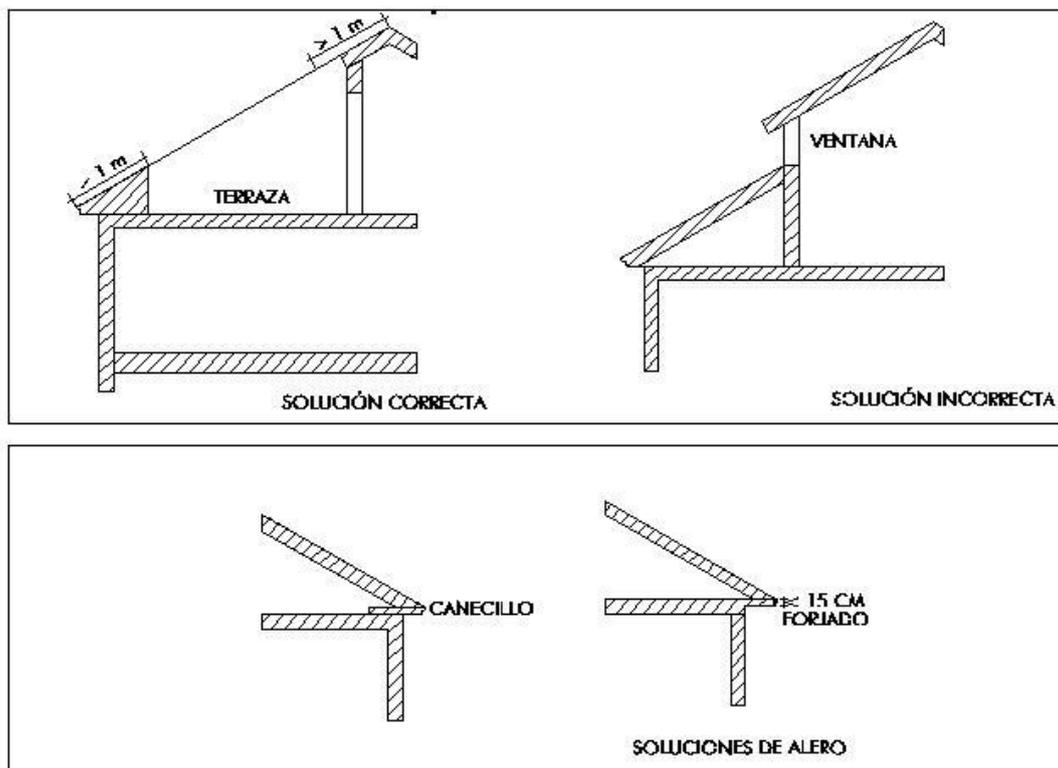


Figura 3b: Soluciones de detalles de cubierta

### 5.7.10 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto, siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.
1. Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
  2. Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
  3. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
  4. Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos treinta centímetros (230 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

Se permite su utilización para trasteros, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>.

### 5.7.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

- I. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

## II. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.
- B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales ( $45^\circ$ ) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.
- D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:
  1. Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a  $1 \text{ m}^3/\text{sg}$ .
  2. Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./hora.
  3. Otras instalaciones recogidas en el artículo 7.2.4-IV de la presente normativa.

### 5.7.12 BUHARDILLAS O BUHARDAS.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.
2. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visibles desde espacio público, las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
3. El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.
4. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).

5. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.
6. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.
7. La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de 0,50 m.

### **5.7.13 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.**

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
2. En calles con ancho menor de siete metros (7 m), no se permiten cuerpos volados cerrados.
3. En calles de ancho mayor o igual de siete metros (7 m) y menor de nueve metros (9 m), se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
4. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, siempre dentro del fondo edificable, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
5. La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
6. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un metro (1 m).
7. Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un cuarenta por ciento (40%) del frente de fachada del edificio.

Los cuerpos volados cerrados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

### **5.7.14 MIRADORES.**

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70%, siempre y cuando el resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

1. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
2. La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### **5.7.15 BALCONES.**

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. En calles con ancho menor o igual de nueve (9) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.
2. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
3. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
4. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un metro (1 m).
5. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
6. El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
8. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### **5.7.16 TERRAZAS.**

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.
2. Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).
3. En calles con ancho menor de siete (7) metros, no se permiten.

4. En calles de ancho mayor o igual de siete metros (7 m) y menor de nueve metros (9 m), se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
5. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros.
6. La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
7. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza será de un metro (1 m).
8. En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta centímetros (30 cm) del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
9. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.
10. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento.
11. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

#### **5.7.17 ALEROS DE CUBIERTA.**

En el caso de que la cubierta sea inclinada, los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

### **5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

---

#### **5.8.1 NORMAS GENERALES.**

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear, así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

En aquellas Zonas de Ordenanza donde, a través de las fichas particulares del Capítulo 12 de la presente normativa, se establece una normativa estética específica, primarán las determinaciones de aquella sobre las establecidas genéricamente en los siguientes artículos.

### 5.8.2 FACHADAS.

#### I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

#### II. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente blanca y tierras o de tonos claros.
- B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco y tierras o tonos claros.
- C. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.
- D. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

En viviendas unifamiliares y naves industriales en el interior de la parcela se permitirá el bloque split.

Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, en todos los casos deberán al menos instalarse las carpinterías de los huecos, debidamente acristaladas, y el resto de los paños deberán cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

#### III. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

1. La carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente, respetando los materiales permitidos y prohibidos de la siguiente tabla:

MATERIAL DE CARPINTERÍA	ZONA DE ORDENANZA					
	Conjunto Histórico	Ensanche	Ordenanzas Unifamiliares.	Industrial	Dotacional	Terciario y Turístico
Madera	SI	SI	SI	NO	SI	SI
Acero/Alumino lacado color oscuro	NO	SI	SI	SI	SI	SI
PVC	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Aluminio anodizado	NO	NO	SI	SI	SI	SI
Acero inoxidable	NO	NO	SI	SI	SI	SI

2. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
3. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.
4. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
5. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.
6. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

**IV. PERSIANAS.**

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores. Se permitirán también persianas enrollables de aluminio térmico o madera, con las mismas condiciones de acabado y color que tengan la carpintería y cerrajería del edificio. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.

**V. MEDIANERAS VISTAS.**

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

**VI. INSTALACIONES VISTAS.**

Quedan prohibidas las antenas y las condensadoras de aire acondicionado adosadas al exterior de la fachada.

**VII. OTRAS CONDICIONES.**

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

**5.8.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.**

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

**I. MARQUESINAS.**

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a siete (7) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros (3 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un metro (1 m).

**II. TOLDOS.**

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose ciento noventa centímetros, 190 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los un metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de aceras.

Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

**III. MUESTRAS.**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles

de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

#### IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso e arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

#### V. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

#### 5.8.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
- II. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de

cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (220 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

- III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
- IV. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
- V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- VI. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

## **5.9 CONDICIONES DE HIGIENE.**

---

### **5.9.1 DEFINICIÓN.**

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

### **5.9.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.**

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables la condición de exteriorización pormenorizada en el uso residencial de la presente normativa.

### **5.9.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.**

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

### **5.9.4 VENTILACIÓN FORZADA.**

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.

Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

**5.9.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.**

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

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

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 4.6.3 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

**5.9.6 PATIOS DE LUCES.**

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas, en correspondencia con las establecidas por la Ordenanza 13ª de las Normas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de Mayo de 1969, modificadas por la OM de 4 de Mayo de 1970, ampliadas por la OM de 16 de Mayo de 1974, y modificadas nuevamente por la OM de 21 de Febrero de 1981.

Tales determinaciones se concretan en las siguientes condiciones:

1. La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:
2. En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,3H$  y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8  $\text{m}^2$  para la superficie.
3. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de  $0,2H$  de diámetro, debiendo ser la superficie del patio igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
4. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un diámetro mínimo de 3 metros para luces rectas y una superficie mínima de  $9 \text{ m}^2$ .
5. A efectos de determinar la dimensión mínima de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor, depósitos de agua, y otras instalaciones autorizadas por encima de la cubierta en virtud del artículo 5.7.11 de la presente normativa.
6. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

7. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
  - b. La profundidad del patio, medida perpendicularmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de la fachada cuando el patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio dé a otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
8. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

1. Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También 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.
2. Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.
3. Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

## **5.10 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

---

### **5.10.1 DEFINICIÓN.**

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

### **5.10.2 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.**

#### **I. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.**

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

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.

## II. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

## III. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 del presente Plan General.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

### **5.10.3 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

### **5.10.4 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.**

#### I. DOTACIÓN MÍNIMA.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión, así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, de:

- w. Para viviendas de hasta 150 m<sup>2</sup>c. o capacidad de hasta 5 residentes
- w. Para viviendas de mas de 150 m<sup>2</sup>c. o más de 5 residentes

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

## II. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:
  - a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
  - b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobrerasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
  - a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
  - b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.
  - a. Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.
4. Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

## III. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

### 5.10.5 **CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.**

#### I. AGUAS RESIDUALES

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el Suelo Rústico las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Las aguas pluviales no podrán verter directamente a viario público debiendo ser recogidas en la red interior de la parcela.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

## II. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

### **5.10.6 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.**

#### I. ACCESIBILIDAD.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

#### II. PORTALES Y ACCESOS.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta centímetros (130 cm) de ancho y de más de doscientos centímetros (200 cm) de altura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos centímetros (200 cm) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte centímetros (120 cm).

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo

previsto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid

### III. ESCALERAS.

- A. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

Ciento cuarenta centímetros (140 cm) en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público deberán tener como mínimo ochenta centímetros (80 cm).

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

Ciento diez centímetros (110 cm) en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

Ochenta centímetros (80 cm) en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

- B. El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de dieciséis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte centímetros (220 cm). En cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

- C. En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a 1 m<sup>2</sup> de superficie con 50 cm de anchura mínima.

- A. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid

- B. Los antepechos y las barandillas de las escaleras estarán protegidos de tal forma que no sean trepables ni permitan pasar entre sus barrotes una esfera superior a 12cm. de diámetro.

### IV. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

#### **5.10.7 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en el presente Plan.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el artículo 4.6.3 de la presente normativa.

#### **5.10.8 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.**

##### **I. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.**

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

##### **II. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.**

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

##### **III. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.**

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y

tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

#### IV. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

#### V. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

- A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.
- B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/998.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas de las edificaciones visibles desde el espacio público.

#### VI. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

#### VII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros,

como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

VIII. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.



## 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

### 6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.

1. Red de alcantarillado.
2. Red de Energía Eléctrica.
3. Red de alumbrado público.
4. Red de riego e hidrantes.

### 6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

#### 6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

##### 6.2.1.1 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinte centímetros (120 cm). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros (300 cm).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco metros (5 m).

La altura máxima de los bordillos será de catorce centímetros (14 cm), debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos centímetros (2 cm). La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm). Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos centímetros (2 cm). Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta centímetros (180 cm) de ancho por ciento veinte centímetros (120 cm) de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera 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:

- I. Calidad de aspecto e integración ambiental.
- II. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
- III. Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, 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 en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm., hormigón vertido in situ, adoquines de granito, u otras piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

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

#### **6.2.1.2 CALLES DE COEXISTENCIA.**

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

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.

#### **6.2.1.3 CALLES DE COEXISTENCIA EN EL CASCO HISTÓRICO.**

En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

Se tratará al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los siguientes materiales para la pavimentación:

1. Con carácter general, se establece la obligatoriedad de resolver la pavimentación con los siguientes materiales:
2. Piedra natural, ya sea en enlosado, canto rodado o adoquinado,
3. Adoquín cerámico o ladrillo macizo.

En cualquier caso, se recomienda la utilización de materiales del lugar.

Quedan expresamente prohibidas las soluciones a base de calzadas de pavimentos asfálticos y de hormigón, salvo en las zonas de aparcamiento de la periferia del casco histórico, donde se permitirá el adoquín de cemento.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y a la misma cota en todos los puntos de la sección transversal de calle, con la única variación que corresponda a las pendientes de desagüe. En las áreas cuya topografía así lo precise, se dispondrán escalones, rampas u otros elementos, siempre en los mismos materiales.

Se potenciarán las soluciones tradicionales de desagüe de las aguas pluviales por cacera central.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

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.

#### 6.2.1.4 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

1. Las aceras tendrán 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.
2. En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
3. En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.
4. El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de ciento veinte centímetros (1,20 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a este 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.
5. En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.
6. 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 o pintoresco de cada itinerario.
7. 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:
  - a. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.
  - b. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlustrados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.
8. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.
9. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encausen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

**6.2.1.5 APARCAMIENTOS.**

1. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será de 2,25 x 4,50m. con acceso libre suficiente.
2. Si la plaza estuviera cerrada en alguno de sus lados por muros, tendrá un ancho mínimo de 3m.

**6.2.1.6 ACCESIBILIDAD.**

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

**6.2.1.7 VADOS PERMANENTES.**

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 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 se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta centímetros (80 cm) y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

**6.2.1.8 FIRMES.**

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

## **6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA**

### **6.2.2.1 SEÑALES VERTICALES**

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa centímetros (90 cm). Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

### **6.2.2.2 MOBILIARIO URBANO**

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

### **6.2.2.3 AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS**

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, 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.

## **6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS**

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

**I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

- A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

**II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS**

- A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

**III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA**

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

**IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

<b>CUADRO Nº.1</b>			
<b>SEGUNDA</b>	<b>SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION</b>		<b>POSICION RELATIVA CONDUCTORES</b>
<b>CANALIZACION DE SERVICIOS</b>	<b>DISTANCIA MINIMA EN PLANTA</b>	<b>DISTANCIA MINIMA EN CRUCE</b>	<b>ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION</b>
<b>GAS</b>	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
<b>AGUA</b>			
<b>TELEFONO</b>			
<b>OTRO CONDUCTOR ELECTRICO</b>	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presion B Alta Presion A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

#### 6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.
6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

### 6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

#### I. CAPTACIÓN

- A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y 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).
  - B. 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.
  - C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
  - D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.
- II. ACUMULACIÓN
- A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
  - B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup>, en condiciones de uso máximo.
  - C. 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 dotada 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.
  - D. 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.
- III. CONSUMO
- 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.
- IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA
- A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.
  - B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
  - C. La red estará formada por tubos de polietileno de alta densidad, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

- D. 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. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.
- E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

## 6.4 RED DE ALCANTARILLADO

### 6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta centímetros (30 cm) de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres metros por segundo (3 m/sg). En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos (0,6 m<sup>3</sup>) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

### 6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

1. Tubos de amianto-cemento
2. Tubos de hormigón en masa
3. Tubos de hormigón armado
4. Tubos de gres
5. Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
6. Tubos de polietileno
7. Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

**6.4.3 ZANJAS**

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros(4 m).

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

<b>O</b> <b>(cm)</b>	<b>A</b> <b>(mt)</b>
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

**6.4.4 JUNTAS**

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que

garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

#### **6.4.5 PRESIÓN INTERIOR**

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm<sup>2</sup>).

#### **6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS**

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

- 1) El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.
- 2) Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
- 3) Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.
- 4) Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
- 5) En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

#### **6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL**

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBO<sub>5</sub>: 60 grs/hab/día
- SS: 90 grs/hab/día

#### **6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS**

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y

Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y las condiciones definidas en el artículo 7.2.3 de la presente normativa.

## **6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

### **6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo 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 en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

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.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
  - a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
  - b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
  - a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
  - b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

### **6.5.2 REDES**

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 que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

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

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

## 6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

### 6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.
2. Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación deben satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.
3. Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:
  - a. 15 lux máximo en vías principales.
  - b. 10 lux máximo en resto del viario y espacios públicos.
4. Es obligatorio el uso de lámparas de bajo consumo, cerradas y con control de flujo al hemisferio superior.
5. Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.
6. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado ( $1 \text{ w/m}^2$ ); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ( $1,5 \text{ w/m}^2$ ).
7. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

8. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
9. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).
10. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

### **6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.**

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

### **6.6.3 CENTROS DE MANDO**

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm<sup>2</sup>) y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.

- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

#### **6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.**

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho centímetros (8 cm). Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis milímetros cuadrados (16 mm<sup>2</sup>); a partir de veinticinco milímetros cuadrados (25 mm<sup>2</sup>), el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm<sup>2</sup>).

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta centímetros (50 cm) de lado y dos milímetros (2 mm) de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis milímetros (14,6 mm) de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

#### **6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.**

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

**6.6.6 ARQUETAS.**

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

**6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.**

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

**6.6.8 BÁCULOS Y LUMINARIAS.**

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado(*)
B1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.</i></li> <li>• <i>Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.</i></li> </ul>	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
	Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 ..... IMD < 7.000 .....	
D3 - D4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada</i></li> <li>• <i>Zonas de velocidad muy limitada</i></li> </ul>	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
	Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto ..... Normal .....	

E1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</i></li> <li>• <i>Paradas de autobús con zonas de espera</i></li> <li>• <i>Áreas comerciales peatonales.</i></li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">Flujo de tráfico de peatones</p> <p style="margin-left: 40px;">Alto.....</p> <p style="margin-left: 40px;">Normal.....</p>	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
----	---	---------------------------------

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades del Proyecto de Urbanización.

**6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.**

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

**6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.**

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

**6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES**

**6.7.1 TUBERÍAS**

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm<sup>2</sup>). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura con tierras exentas de andar mayorar de 8 cm.

**6.7.2 BOCAS DE RIEGO**

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

**6.7.3 HIDRANTES**

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos metros (200 m) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros cuadrados (5000 m<sup>2</sup>) de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100 mm) son una de cien milímetros (100 mm) y dos (2) de setenta milímetros (70 mm).

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez metros (10 m) de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta milímetros (80 mm) de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos (2) horas.

## 6.8 REDES DE TELECOMUNICACIONES.

### 6.8.1.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Deberán ajustarse a lo establecido por la LEY 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Quedarán regulados por dicha Ley los siguientes aspectos:

1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
2. Uso compartido de la propiedad pública.
3. Instalaciones radioeléctricas.
4. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: Características de las Infraestructuras.
5. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

## 6.9 RED DE GAS

### 6.9.1.1 DISPOSICIÓN DE LAS CONDUCCIONES DE GAS.

1. Las tuberías de gas se dispondrán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de las arquetas y lo más retirado posible de las canalizaciones eléctricas.
2. La profundidad será como mínimo de 60 centímetros, medida desde su generatriz superior, y deberá permitir el desagüe a la red de alcantarillado.
3. La separación entre las tuberías de gas y otras canalizaciones subterráneas se ajustará a lo recogido en el siguiente cuadro.

SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE
Alta Presión B	>12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Alta Presión A	4 bar < p < 12 bar		
Media Presión B	0,4 bar < p < 4 bar		
Media Presión A	0,05 bar < p < 0,4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Baja Presión	p < 0,05 bar		

## 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### 7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

#### 7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección 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. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

#### 7.1.2 CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

1. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
2. Protección del medio urbano.
3. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
4. Protección del Patrimonio Público.

#### 7.1.3 RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la calidad 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.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo 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.

### 7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

#### 7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Las Normas contenidas en los artículos siguientes 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.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en este Plan General.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Residuos.

- Vertidos líquidos.
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.
- Campos electromagnéticos.
- Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo, etc).

### **7.2.2 RESIDUOS.**

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

A tal efecto, se estará a lo dispuesto en el Estudio sobre Generación y Gestión de Residuos Urbanos que se integra como anexo en la documentación del Plan General.

### **7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS.**

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

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.

En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los vertidos líquidos industriales cumplirán lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 6/1994 de Normas Complementarias para la caracterización de estos vertidos, también de la Comunidad de Madrid.

Será también de obligado cumplimiento la normativa específica del Canal de Isabel II en relación con las condiciones de vertido.

### **7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.**

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación. (BOE. núm. 157, de 02 de julio de 2002), y normativa que la complemente o modifique.

#### **I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.**

- A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.
- B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

## II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

- A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
- B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.
- C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
- D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

## III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

- A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Quando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

- B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO RÚSTICO	2	3	sin límite

**Tabla 3. Índices relativos a emisiones de gases.**

IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

- A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a  $0,2 \text{ m}^3$  por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre  $0,2$  y  $1 \text{ m}^3$  por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a  $45^\circ$  hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a  $1 \text{ m}^3$  por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

- B. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.
- D. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

- A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.
- B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de  $1 \text{ m}^2$  por cada  $200 \text{ m}^2$  de superficie de local.

- C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
- D. En garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m<sup>2</sup>.
- E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III del presente artículo.

#### VI. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

#### VII. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

#### **7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.**

Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía acústica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación vigente en cada momento, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a 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 legislación sectorial vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad:

#### **7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.**

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

**7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.**

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre; el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre) y el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de la Comunidad de Madrid, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier Central Eléctrica o Subestación que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:
  - a) Residencial
  - b) Escolar
  - c) Religioso, cultural o recreativo
  - d) Asistencial o sanitario
  - e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.
2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el Suelo Rústico se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):
  - a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
  - b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.
  - c) Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
  - d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

**7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.**

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.
2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las N.U.

3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

### **7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO**

---

#### **7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.**

1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, 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.

2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

#### **7.3.2 CIERRES DE PARCELA. CERCAS Y VALLADOS.**

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

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.

#### **7.3.3 ANUNCIOS.**

- I. Se prohíbe expresamente:

- A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
- B. La publicidad acústica.

- II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
  2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
  3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.
- C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- D. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- E. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- F. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- G. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

#### **7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo 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.

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.

#### **7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos. En las zonas consolidadas, y en particular en el Casco Histórico, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

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.

Las instalaciones de calefacción, gas para combustión o Aire Acondicionado de las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones que garanticen la protección del espacio público.

- No se podrán sacar a la fachada que dé a espacio público tubos de salida de gases de las calderas, debiendo instalarse siempre hacia lugares no visibles desde el espacio público.

- Todo elemento o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- Los aparatos que se instalen en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada, debiendo ocultarse tras elementos arquitectónicos que formen parte de la composición de la fachada.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas visibles desde el espacio público.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

### **7.3.6 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.

### **7.3.7 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 (placas de calles, señalización informativa, etc.).

### **7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.**

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

### **7.3.9 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.

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.

### **7.3.10 LIMPIEZA.**

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

## **7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.**

### **7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.**

Conforme al artículo 43-f) de la LSCM, el presente Plan General incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección, que se adjunta como documento anexo; así como en los Planos de Catálogo.

### **7.4.2 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA**

El Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994), declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el casco antiguo de la Villa de Buitrago.

El presente Plan General, a través de su Normativa, Ordenanzas, Catálogo de Protección y Normativa de Catálogo, establece sobre el ámbito del BIC y sus entornos de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El ámbito del conjunto histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya, declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994) queda regulado por los artículos 24 y 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

### **7.4.3 VÍAS PECUARIAS.**

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre la Comunidad de Madrid.

Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determinan la Ley 3/1995 estatal, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias; su Reglamento, aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre; y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección para estas Vías Pecuarias.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien sistemas locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarías en Suelo No Urbanizable de Protección se establece de acuerdo con la normativa sectorial en el Título 11 de la presente normativa.

#### **7.4.4 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

La Normativa del Catálogo de Protección integrada en el presente Plan General, incluye una normativa específica de protección arqueológica.

### **7.5 PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.**

---

#### **7.5.1 ESTUDIOS HIDROLÓGICOS**

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable cuyo ámbito se solape con la zona de policía de algún cauce existente, la documentación de los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada contendrá un Estudio Hidrológico e Hidráulico que deberá incluir:

1. Documentación técnica descriptiva de las actuaciones previstas.
2. Estimación de los caudales circulantes por los cauces en su situación pre-operacional y post-operacional, para la máxima crecida ordinaria y para períodos de retorno de 100 y 500 años.
3. Delimitación del Dominio Público Hidráulico en función de la máxima crecida ordinaria estimada.
4. Delimitación de las zonas de servidumbre y policía asociadas a la estimación del dominio público hidráulico de los cauces estudiados.
5. Análisis de las superficies inundables por las diferentes avenidas de periodo de retorno consideradas sobre los sectores estudiados.
6. Determinación de la vía de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa a partir del caudal asociado al periodo de retorno de 100 años, tal y como se definen en el artículo 9.2, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
7. Planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas en la ordenación respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias, para una situación pre-operacional y post-operacional. Serán presentados los resultados a la escala adecuada para apreciar los diferentes calados de la lámina de agua asociada a los distintos períodos de retorno.
8. Representación gráfica de secciones transversales representativas de los tramos de cauce modelizados, en especial aquellas que muestren puntos singulares como obras de drenaje transversal del viario.
9. Para facilitar la verificación de la modelización hidráulica se presentarán todos los archivos generados en formato electrónico. Se presentarán todos los gráficos y tablas originales, así como los datos geométricos de partida del modelo. Se considerarán puntos singulares de los tramos estudiados como las obras transversales de paso existentes y/o proyectadas, así como los encauzamientos y entubamientos y se incluirán secciones transversales de las mismas con detalle suficiente donde se reflejen los calados correspondientes a los distintos periodos de retorno considerados.

La aprobación del instrumento de ordenación requerirá previamente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo relativo al Estudio Hidrológico e Hidráulico y a la ordenación propuesta.

## **7.5.2 PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES.**

### **7.5.2.1 PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES**

Las actuaciones deben desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve el planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

### **7.5.2.2 OBRAS E INSTALACIONES EN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

El dominio público hidráulico de los cauces públicos queda definido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

### **7.5.2.3 ACTUACIONES EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.**

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

La CHT podrá considerar que el Informe preceptivo emitido sobre las NUM es suficiente para la regulación de las actividades, en cuyo caso, puede responder señalando la innecesariedad del informe previo.

La CHT podrá ampliar la zona de policía cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

#### **7.5.2.4 LIMITACIONES A LOS USOS EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.**

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **7.5.2.5 ACTUACIONES SITUADAS FUERA DE LA ZONA DE POLICÍA AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE O POR LA ZONA INUNDABLE.**

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

#### **7.5.2.6 NUEVAS URBANIZACIONES.**

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

### **7.5.3 CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.**

#### **7.5.3.1 CARÁCTER SEPARATIVO DE LAS REDES DE SANEAMIENTO.**

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

En los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, dado que la red de saneamiento proyectada es separativa, conforme a los criterios de la CHT, se deberá indicaren qué cauce y que punto o puntos del mismo se realizarán

los vertidos de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas abajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retomo de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

#### **7.5.3.2 AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO A TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

La ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### **7.5.3.3 AFECCIÓN A LOS CAUCES RECEPTORES.**

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando -tos objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

#### **7.5.3.4 INCORPORACIÓN DE AGUAS DE ESCORRENTÍA PROCEDENTES DE ZONAS EXTERIORES A LA AGLOMERACIÓN URBANA.**

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados y previa autorización de la CHT.

#### **7.5.3.5 VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES. INSTALACIONES DE DEPURACIÓN.**

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT, conforme al artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No serán autorizables instalaciones de depuración individuales para una actuación cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.



## **8. RÉGIMEN DE LAS REDES PÚBLICAS.**

### **8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.**

#### **8.1.1 DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.**

Conforme a la definición del artículo 36.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, constituyen las redes públicas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

#### **8.1.2 NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS.**

Las Redes Públicas se clasifican jerárquicamente en tres niveles, en función del alcance de su cobertura de servicio:

1. Redes Supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
2. Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
3. Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

Las definiciones de las dos primeras corresponden a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

#### **8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.**

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Redes Públicas se clasifican de la siguiente manera:

1. Redes de infraestructuras:
  - a. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
  - b. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
  - c. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
2. Redes de equipamientos:
  - a. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
  - b. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social .
3. Redes de servicios:
  - a. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

Los planos de ordenación PO-1, para el término municipal, y PO-4 para los suelos urbanos y urbanizables, contienen la definición gráfica de las distintas redes públicas.

**8.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

Los terrenos calificados como Redes Públicas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al Ayuntamiento o Administración Supramunicipal correspondiente en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de Redes Públicas que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán seguir siendo de titularidad privada mientras que no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por el presente Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

**8.1.5 REGULACIÓN.**

La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada uno de ellos en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por las Redes Públicas.

**8.2 OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES.****8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.**

Las Redes Generales y Supramunicipales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los terrenos calificados como tales que sean de titularidad privada se podrán obtener conforme a los procedimientos recogidos en el artículo 90 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, detallados en los siguientes artículos.

**8.2.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.**

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en el artículo 91.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habilita al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Redes Generales y Supramunicipales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

**8.2.3 OCUPACIÓN DIRECTA.**

Conforme al artículo 92 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

**8.2.4 PERMUTA O EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

Conforme a los artículos 93 y 94 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En los apartados del presente capítulo correspondientes a las distintas Redes Públicas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada una de estas Redes Generales y Supramunicipales.

### **8.3 OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS GENERALES Y LOCALES**

---

#### **8.3.1 REDES EN SUELO URBANO.**

La cesión de terrenos calificados como red pública en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación o permuta forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

#### **8.3.2 REDES EN SUELO URBANIZABLE.**

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas y privadas regladas por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las dotaciones públicas se cederán gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente; conforme a lo establecido en el artículo 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **8.4 EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.**

---

#### **8.4.1 RÉGIMEN GENERAL.**

La Ejecución de las Redes Públicas se regirá por lo previsto en el artículo 95 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **8.4.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Deberán cumplirse los procedimientos ambientales que fueran de aplicación, correspondientes los planes, proyectos y actividades propios de las Redes Públicas, conforme a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

### **8.5 RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.**

---

#### **8.5.1 DEFINICIÓN.**

Se denomina Red de Infraestructura Viaria al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

Su régimen urbanístico se establece en el artículo 8.5.4 de la Normativa del presente Plan General.

#### **8.5.2 CLASIFICACIÓN.**

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

- A. Red Viaria Supramunicipal: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

- B. Red Viaria General: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
- C. Vías Pecuarias y Caminos Rurales estructurantes.

#### 8.5.2.1 RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos de la Red Viaria Pública Supramunicipal y General, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

#### RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
RV-1	Autovía del Norte A-1	Mº de Fomento.	Obtenido	Ejecutado
RV-2	Carretera N-I.	Mº de Fomento	Obtenido	Ejecutado
RV-3	Carretera M-126, de Buitrago del Lozoya a Cervera de Buitrago por Manjirón	Comunidad de Madrid.	Obtenido.	Ejecutado
RV-4	Carretera M-634, de Buitrago del Lozoya a Gargantilla del Lozoya por Villavieja	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RV-5	Carretera M-137, de Buitrago del Lozoya a la Hiruela, por Montejo de la Sierra.	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RV-S1	Viario estructurante Sector 1.	Ayuntamiento	Adscripción S1	Urbanización del Sector S1
RV-S2	Viario estructurante Sector 2.	Ayuntamiento	Adscripción S2	Urbanización del Sector S2

#### 8.5.2.2 RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.

El siguiente esquema y listado recoge las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal, que se representan también en los Planos de Ordenación del Plan General a sus diferentes escalas.

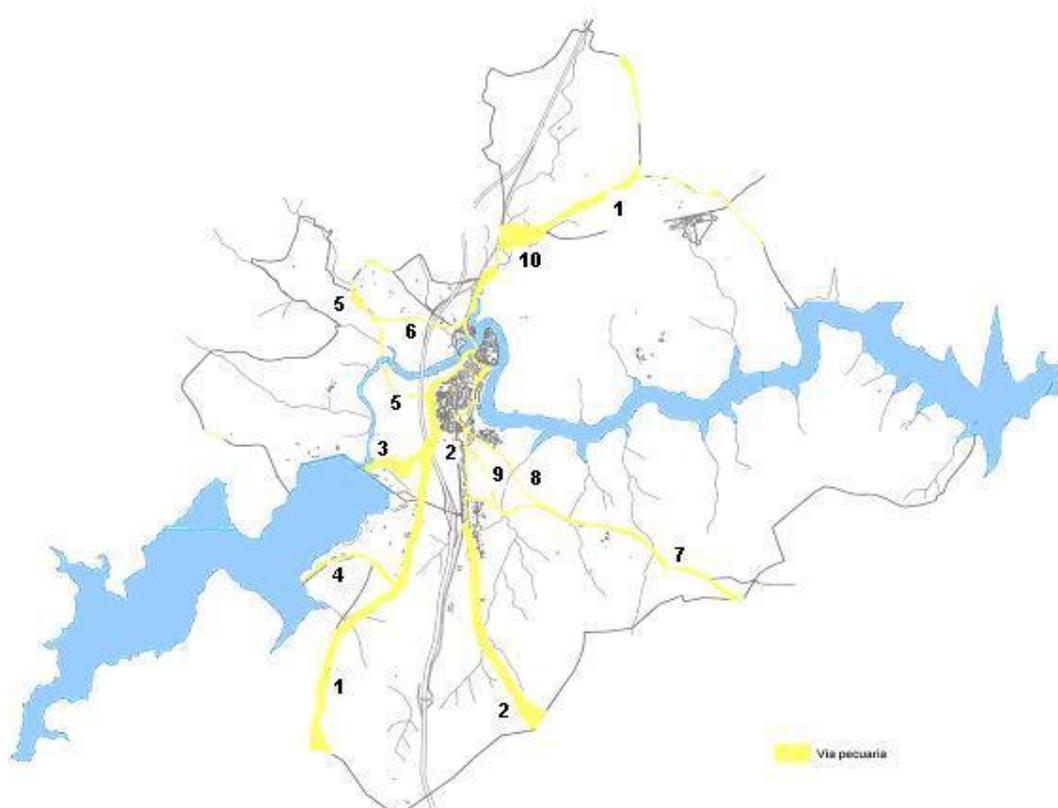


Figura 4: Vías pecuarias.

Nº	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	ANCHURA Legal	ANCHURA Real
1	Cañada Real de Velayos	8.500	75,22	10-130
2	Cañada Real de San Lázaro	3.600	75,22	10-140
3	Cañada Real del Chaparral. Tramo 1	1.050	75,22	40-160
4	Colada de Cobillos. Tramo 1	600	16,71	16
5	Colada de las Pozas	1.500	16,71	16
6	Colada del Chorrillo	2.000	8-30	8-30
7	Colada de las Gariñas	3.500	5-15	5-40
8	Colada de las Tejeras	800	5	20
9	Colada de las Eras	500	5	5
10	Descansadero de las Ventas (50.000 m2)			

En el Plan General se han recogido las Vías Pecuarias conforme a la delimitación facilitada al Ayuntamiento de Buitrago en junio de 2018 por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid.

**8.5.3 RÉGIMEN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.**

**8.5.3.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.**

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable, en su caso para su protección y funcionalidad se estará a lo establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

<b>CARRETERAS ESTATALES</b>				
<i>Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras</i>				
<b>TIPO DE VÍA</b>	<b>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)</b>	<b>ZONA DE SERVIDUMBRE (1)</b>	<b>ZONA DE AFECCIÓN (1)</b>	<b>LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2) (3) (4)</b>
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

(3) Si la explanación tiene un tamaño tal que la línea de edificación es interior a la zona de servidumbre, se considerará ésta coincidente con el límite exterior de la zona de servidumbre.

(4) En los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones y vías de giro y ramales, conforme al art. 33 de la Ley 37/2015, la línea límite se sitúa a 50 metros.

<b>CARRETERAS AUTONÓMICAS</b>		
<i>Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.</i>		
<b>TIPO DE VÍA</b>	<b>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)</b>	<b>ZONA DE PROTECCIÓN (1)</b>
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

**8.5.3.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS Y DE LOS ACCESOS.**

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

**I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- a. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

- b. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

## II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- a. Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- b. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

## III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos. En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

## IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas. No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

## V. ZONA DE PROTECCIÓN. (Carreteras de la Comunidad de Madrid)

En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad.

Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

## VI. ACCESOS.

Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal; y para las de titularidad autonómica y provincial por sus respectivas legislaciones sectoriales.

### 8.5.3.3 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

#### I. DISTANCIAS EN SUELO URBANO.

## A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

## B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

## II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

B. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

C. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

**8.5.3.4 SUELO URBANIZABLE**

Cuando una carretera atraviere o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, no eliminará el hecho de que las obras de Urbanización deben ser autorizadas también por el mismo Organismo como obras que se realizan en terrenos comprendidos en la zona de afección de las carreteras.

**8.5.4 RÉGIMEN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.**

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Sus trazados se recogen en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Natural en Suelo No Urbanizable para estas Vías Pecuarias.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien sistemas locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Se regirán por la legislación estatal y autonómica vigente. Se establecen los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.

- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo No Urbanizable se establece de acuerdo con la normativa sectorial.

En Suelo No Urbanizable y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

## 8.6 RED DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

### 8.6.1.1 DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

### 8.6.1.2 CLASIFICACIÓN.

El presente Plan General distingue los elementos estructurantes dentro del conjunto de espacios Libres y Zonas Verdes de la Ordenación.

Se destacan en los planos de ordenación de la serie 2 y 3, a través de la asignación de un código específico que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:

CÓDIGO	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-01	Arroyo Vertedero	2.555,46	Urbano	Ya es público
EL-02	Márgenes Travesía N-I	2.692,52	Urbano	Ya es público
EL-03	Calle Los Cortijos	2.022,51	Urbano	Ya es público
EL-04	Plaza del Castillo	1.720,96	Urbano	Ya es público
EL-05	Muralla – Calle de la Cadena	752,26	Urbano	Ya es público
EL-06	Plaza de los Caídos	536,21	Urbano	Ya es público
EL-07	Plaza del Gato	1.219,86	Urbano	Ya es público
EL-08	Plaza De Los Hornos	1.463,48	Urbano	Ya es público
EL-09	Puente Nuevo	762,04	Urbano	Ya es público
EL-10	Plaza de Picasso	849,12	Urbano	Ya es público
EL-11	Terminal de autobuses	534,09	Urbano	Ya es público
EL-12	Paseo del Río Lozoya	1.810,71	Urbano	Ya es público
EL-13	Calle de la Soledad	470,81	Urbano	Ya es público
EL-14	Río Lozoya	463,95	Urbano	Ya es público
EL-15	Parque urbano	11.422,80	Urbano	Ya es público
EL-16	Paseo del Río Lozoya	1.422,34	Urbano	Ya es público
EL-17	Camino del cementerio	3.582,92	Urbano	Ya es público
EL-18	SUS-S4	28.275,40	Urbanizable	Ejecución del planeamiento
<b>TOTAL</b>		<b>60.534,93</b>		

**8.6.2 REGULACIÓN.**

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogida en el Título 12 de la presente Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

**8.7 RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.****8.7.1.1 DEFINICIÓN.**

Constituye la Red de Equipamientos Sociales el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

**8.7.1.2 CLASIFICACIÓN.**

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación de las series nº 2 y nº 3.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- AD: Servicios de la Administración.
- EA: Equipamiento Asistencial.
- EC: Equipamiento Cultural.
- ED: Equipamiento Docente.
- SA: Equipamiento Sanitario.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- EF: Equipamiento Funerario.
- EP: Equipamiento de Seguridad y Protección Ciudadana.
- ER: Equipamiento Religioso.
- OT: Otros Equipamientos Genéricos.

Las siguientes tablas recogen una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando equipamientos existentes de los Equipamientos Generales y Supramunicipales a obtener en el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable; y señalando el uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

**EQUIPAMIENTOS SOCIALES.**

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
DP-01	RG	Polideportivo Somosierra.	2.684,61	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-02	RG	Zona Deportiva Calle Miramontes	9.818,18	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-01	RG	Ayuntamiento.	309,45	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-02	RS	Servicios de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.	1.409,41	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
ER-01	Privado	Iglesia de Santa María	509,00	MO	SUC	Arzobispado de Madrid	Mantiene titularidad
EA-01	RG	Residencia de la 3ª edad	856,27	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es Público
EA-02	RS	Pisos tutelados 3ª edad.	2.976,29	DC	SUC	Comunidad de Madrid.	Ya es público
EA-03	RG	Centro de mayores y de educación de personas adultas	400,00	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EA-04	RG	Aula de mayores	371,39	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-01	RS	Colegio Público Peñalta	7.544,12	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público
ED-02	RG	Guardería	585,60	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EP-01	RS	Cuartel de la Guardia Civil	3.609,74	DC	SUC	Ministerio de Defensa	Ya es público
EP-02	RS	Cruz Roja	906,12	DE	SUC	Cruz Roja Española	Mantiene Titularidad
SA-01	RG	Centro de Salud-1	450,92	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
SA-02	RG	Centro de Salud-2	11.341,54	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-01	RG	Casa de Oficios. Edificio Polivalente.	284,38	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-02	RG	Centro Cultural Virgen de las Flores	2.934,20	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-03	RG	Castillo	3.433,00	MO	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-04	RG	Casa de Cultura	314,00	Ordenanza R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EF-01	RG	Cementerio.	1.905,35	DE	SUC	Ayuntamiento	Expropiación
EF-02	RG	Tanatorio.	825,36	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-01	RG	Centro de Recursos	146,05	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-02	RG	Equipamiento genérico	1.864,48	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-03	RG	Matadero	7.063,66	DE	SUE	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>62.543,12</b>				

<i>SUC: Suelo Urbano Consolidado.</i>
---------------------------------------

<i>RG: Red General.</i>
-------------------------

<i>SUE: Suelo Urbanizable.</i>
--------------------------------

<i>Dotacional Compacto.</i>
-----------------------------

<i>RS: Red Supramunicipal.</i>
--------------------------------

<i>Dotacional Exento.</i>
---------------------------

### 8.7.2 REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a las Ordenanzas DC ó DE, recogidas en las correspondientes fichas del capítulo 12 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Las Redes Generales localizadas en Suelo No Urbanizable se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en el Título 11 de la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

## **8.8 REDES DE INFRAESTRUCTURAS**

### **8.8.1.1 DEFINICIÓN.**

La Red de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

### **8.8.1.2 CLASIFICACIÓN.**

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

- IN-1: Estación Depuradora de Aguas Residuales “Puentes Viejas”, del Canal de Isabel II.
- IN-2: Estación de pretratamiento de la urbanización “Las Eras”.

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos.
- Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

### **8.8.2 CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 6 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

## **8.9 REDES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.**

### **8.9.1 DEFINICIÓN.**

La Red de Infraestructuras Energéticas está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

**8.9.2 CLASIFICACIÓN.**

Conforme a su naturaleza específica cabe distinguir:

- Red de conducción de gas.
- Red de conducción de hidrocarburos.
- Red de conducción de energía eléctrica.

**8.9.3 RÉGIMEN GENERAL DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.****8.9.3.1 SERVIDUMBRES**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

**8.9.3.2 AFECCIONES**

La existencia de elementos de la red de infraestructuras energéticas impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal indicadas todas ellas en el Plano de Ordenación nº 1.

**8.9.4 RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE GAS.****8.9.4.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE.****I. PARA LA CONDUCCIÓN PRINCIPAL**

No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.

Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.

No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a 10m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización a la administración competente.

**II. PARA LAS ESTACIONES DE PROTECCIÓN CATÓDICA:**

No se efectuarán trabajos de arada, cava y otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia,

conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

A efectos del cumplimiento de lo establecido la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los apartados anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento al Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Madrid.

#### **8.9.4.2 LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE EDIFICACIONES PERMITIDAS.**

El gasoducto se dimensionó para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según la Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1 / BOE 06-12-74), admitiendo, por lo tanto, un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el I.e.h. 1 será menor de 8 y el I.e.h. 10 será menor de 5, siendo:

- I.e.h. 1: (Índice de edificios habitados sobre 1 Km), es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5km de ancho (0,25km por cada lado del eje de trazado de las tuberías) y de 1km de longitud.
- I.e.h. 10: (Índice de edificios habitados sobre 10 Km), es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1km. En el caso de que uno de los índices sobre 1km sea superior a 8, se considere dicho I.e.h. igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones o autorizaciones.

#### **8.9.5 RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE HIDROCARBUROS.**

Se establecen las siguientes condiciones de servidumbre para las canalizaciones:

Imposición de servidumbre de paso en una franja de terreno de cuatro metros de ancho por donde discurrirá enterrada la tubería, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- A. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.
- B. Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros de la tubería. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije la Administración.
- C. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar, o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

#### **8.9.6 RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

El proyecto de urbanización correspondiente a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado que atraviesan estos Pasillos Eléctricos, preverá para ellos un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado.

**8.9.6.1 SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- A. El vuelo sobre el predio sirviente.
- B. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- C. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- D. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

**8.9.6.2 DISTANCIAS DE SEGURIDAD.**

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado:  $D = 1,5 + (U/100)$ , con un mínimo de 2m.
2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 5m.
3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 4m.

**8.10 RED DE SERVICIOS URBANOS DE ACCESO RODADO.**

---

**8.10.1 DEFINICIÓN.**

Constituye la Red de Servicios Urbanos de Acceso Rodado el conjunto del viario local interior del Suelo Urbano y Urbanizable.

**8.10.2 CLASIFICACIÓN.**

Dentro de esta categoría de redes, cabe distinguir:

- A. Red de calles urbanas, no estructurantes, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- B. Caminos públicos en Suelo no Urbanizable.

**8.10.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema de la Red Viaria Local se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 6.2 de la presente Normativa.

**8.10.4 REGULACIÓN.**

## I. Suelo Urbano.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación del Plan General.

## II. Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

No obstante, los trazados del sistema local viario que para algunos sectores se indican en los Planos de Ordenación de las Series 2 y 3, habrán de entenderse como determinación vinculante para el Plan Parcial que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de estos trazados. Todo ello sin perjuicio de la capacidad del Plan Parcial para completar la estructura con otros viarios locales, o para ajustar el trazado de los definidos.

## III. Suelo NO URBANIZABLE.

Los caminos rurales en Suelo No Urbanizable, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

**8.11 REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.**

---

**8.11.1 DEFINICIÓN.**

Constituyen las Redes de Suministro de Servicios Urbanos los elementos complementarios de la Red General y Supramunicipal de Infraestructuras Sociales que permiten la conexión entre estas y los puntos de suministro de las distintas parcelas donde se produce la demanda del servicio.

**8.11.2 CLASIFICACIÓN.**

Entre ellas cabe distinguir:

- Suministro de Agua.
- Alcantarillado.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado público.
- Servicio Telefónico.

**8.11.3 REGULACIÓN.**

Sus condiciones de protección y ejecución se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y a las condiciones particulares detalladas en los capítulos 6.3 a 6.7 de la presente normativa.

## 9. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

### 9.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### 9.1.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 14.2 LSCM, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Título de la Normativa Urbanística.

#### 9.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se define en los artículos 17 a 20 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 9.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS.

#### 9.2.1 DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 42.6-a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-2, recogándose en la siguiente tabla el listado de áreas, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

ÁREA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	
AH-1	VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco	60.237,48
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco	42.540,01
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco	68.794,29
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional	138.971,12
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto	87.137,62
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto	38.039,51
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto	29.780,40
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar	246.696,66
AH-9	EL MESÓN	Residencial unifamiliar	38.419,06
<b>TOTAL SU</b>			<b>750.616,15</b>

**9.2.2 DETERMINACIONES.**

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Área Homogénea se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

**9.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.****9.3.1 DEFINICIÓN.**

Conforme al artículo 42.6-a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas.

Su delimitación se indica gráficamente en los Planos de Ordenación PO-3 y PO-4, recogándose en la siguiente tabla el listado de ámbitos, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
AA-1	PLAZA DE PICASSO	RESIDENCIAL CASCO	3.105,51
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO	1.607,96
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO	1.254,51
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO	728,91
AA-4	EL FRONTÓN	RESIDENCIAL MIXTO	3.125,88
AA-5	AVENIDA DE MADRID	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.892,54
AA-6	LAS HERAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7.017,42
AA-7	LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	28.517,12
AA-8	EL MESÓN	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	38.419,06
AA-9	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO	1.963,09
<b>TOTAL SUNC</b>			<b>87.632,00</b>

**9.3.2 DETERMINACIONES.**

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Ámbito de Actuación se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

**9.4 ZONAS DE ORDENANZA.****9.4.1 DEFINICIÓN**

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Zonas de Ordenanza se recoge en los planos de ordenación de la serie PO-4 del presente Plan General, recogándose en la siguiente tabla el listado de zonas y el uso principal de cada una de ellas.

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R1	CASCO HISTÓRICO. ADECUACIÓN AMBIENTAL	Residencial
R2	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial
R3	EDIFICACIÓN EN HILERA	Residencial
R4	CIUDAD JARDÍN 1	Residencial
R5	CIUDAD JARDÍN 2	Residencial

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R7	UNIFAMILIAR MEDIA	Residencial
R8	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
R9	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE	Residencial
TH	TERCIARIO HOTELERO - TURÍSTICO	Terciario
ES	ESTACIÓN DE SERVICIO	Servicios Urbanos
DC	DOTACIONAL COMPACTO	Equipamiento
DE	DOTACIONAL EXENTO	Equipamiento
MO	MONUMENTOS	Equipamiento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes

#### 9.4.2 DETERMINACIONES.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en el Título 12 de la presente Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el título 4 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.1.2.3 y siguientes también de esta normativa.

### 9.5 OTRAS DETERMINACIONES.

#### 9.5.1 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, el Plan General establece los coeficientes de ponderación entre los diversos usos pormenorizados en suelo urbano.

Los valores correspondientes se recogen en la tabla del artículo 4.1.2.3 de la presente normativa.

#### 9.5.2 CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO.

El Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994), declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico el casco antiguo de la Villa de Buitrago.

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece una normativa específica sobre este ámbito en orden a excluir la sustitución o alteración indiscriminada de la edificación y los usos. A través de la regulación zonal de la Ordenanza 1, el Catálogo de Protección y la Normativa de Catálogo, se establecen sobre el ámbito del BIC y sus entornos de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

#### 9.5.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En todo el Suelo Urbano deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

#### **9.5.4 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.**

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

#### **9.5.5 DETERMINACIÓN DE RASANTES**

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

### **9.6 CONDICIONES DE DESARROLLO**

---

#### **9.6.1 CONDICIONES GENERALES**

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.4 de esta Normativa.

#### **9.6.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada de los terrenos de que se trate, y que será:

1. El propio Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones, ya sea por establecerla directamente o por asumir la establecida por un planeamiento previo.
2. En el caso de que el Plan General remita a otro instrumento la ordenación pormenorizada de algún Ámbito de Actuación, se requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.
3. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan General establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Planes Parciales de Reforma Interior que pudieran modificar o completar esta ordenación (art. 47.3 LSCM). En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

### **9.6.3 GESTIÓN DEL SUELO**

#### **9.6.3.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

1. En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.
2. Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.
3. La adquisición de la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado se realizará a través de las Actuaciones Aisladas, conforme definidas en el artículo 79.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
4. Conforme al artículo 130 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

#### **9.6.3.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 99.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la delimitación de Unidades de Ejecución sobre el Suelo Urbano No Consolidado, de tal manera que la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una única Unidad de Ejecución.

En cuanto a los sistemas de actuación, se establecen los siguientes:

1. Ámbito AA-7: Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM) por obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM).
2. Resto de ámbitos: Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), por compensación.

#### **9.6.4 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece en Suelo Urbano los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos máximos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

1. Suelo Urbano Consolidado:
  - OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares.
  - SEIS (6) años para edificar en los solares vacantes.
2. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado:

- CINCO (5) años para la “Formalización de la Iniciativa”, en los términos previstos en el artículo 106 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- DOS (2) años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

## 10. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

### 10.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### 10.1.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 15.2 LSCM, el presente Plan General diferencia en esta clase de suelo únicamente la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### 10.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Sectorizado se define en los artículos 21 a 23 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 10.2 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

#### 10.2.1 DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 42.5-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbanizable en Sectores; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada uno de ellos.

Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-2, recogándose en la siguiente tabla el listado de áreas, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
S1	MIRAMONTES	RESIDENCIAL MIXTO	82.515,30
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	56.326,03
S3	INDUSTRIAL MATADERO	INDUSTRIAL	30.853,00
S4	TELEFÓNICA	DOTACIONAL	161.277,38
<b>TOTAL SUS</b>			<b>330.971,71</b>

#### 10.2.2 DETERMINACIONES.

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Sector se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

### 10.3 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS UNITARIOS

#### 10.3.1 ÁREA DE REPARTO ÚNICA

Conforme al artículo 42.5-a de la Ley 9/2001, el Plan General establece el Área de Reparto de cargas y beneficios en Suelo Urbanizable Sectorizado. La delimitación se ajusta a lo previsto en el artículo 84.2 de la Ley 9/2001, estableciendo un único Área de Reparto que comprende todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales interiores.

**10.3.2 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.**

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, el Plan General establece los coeficientes de ponderación entre los diversos usos pormenorizados en suelo urbanizable.

Los valores correspondientes se recogen en la tabla del artículo 4.1.2.3 de la presente normativa.

**10.3.3 APROVECHAMIENTO UNITARIO**

Conforme al artículo 84.3 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los sectores por la superficie total del Área de Reparto.

Efectuado el cálculo como se detalla en la siguiente tabla, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento unitario de Reparto es  $A_{UR}=0,24 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$ .

**ÁREA DE REPARTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

SECTOR	SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO UNITARIO (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m <sup>2</sup> cuc)
S1	82.515	0,24	19.804
S2	56.326	0,24	13.518
S3	30.853	0,24	7.405
S4	161.277	0,24	38.706
<b>TOTAL A.R.</b>	<b>330.971</b>	<b>0,24</b>	<b>79.433</b>

**10.4 DESARROLLO.****10.4.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada del sector correspondiente; a saber:

1. Sectores S1, S2 y S4: Plan Parcial, conforme al artículo 47.1 LSCM.
2. Sector S3: Plan Especial, conforme al artículo 50.1-a LSCM.

**10.4.2 GESTIÓN DEL SUELO**

La gestión de los diferentes sectores se prevé de la siguiente manera:

1. Sectores S1, S2 y S4: Iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación. Las unidades de ejecución serán delimitadas por el Plan Parcial.
2. Sector S3: Iniciativa y gestión pública directa del Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya. Modalidad de Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM).

**10.4.3 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización; instrumento al que corresponde definir y valorar las obras, conforme al artículo 97.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de este Plan General.

**10.4.4 PLAZOS Y CONDICIONES TEMPORALES.**

Conforme a los artículos 42.5-f y 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el orden de prioridad y las condiciones temporales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable.

Se señalan en la siguiente tabla, entendiéndose que los plazos están referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

**PRIORIDAD Y CONDICIONES TEMPORALES.**

SECTOR	DENOMINACIÓN	PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA (ART. 106 Ley 9/2001)	CONDICIONES TEMPORALES
S1	Miramontes	10 años	
S2	Ampliación Las Roturas	10 años	Se requiere que previamente a la presentación de la iniciativa haya finalizado la gestión y ejecución de del ámbito AA-7 de SUNC.
S3	Industrial matadero	10 años	Se requiere que previamente a la aprobación del Plan Especial se haya formalizado la desafectación y permuta de la superficie de MUP afectada.
S4	Telefónica	10 años	

Por otra parte, se establece un plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

**10.4.5 EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los distintos sectores deberán someterse a Evaluación Ambiental estratégica ordinaria, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.



## **11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

### **11.1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **11.1.1 DELIMITACIÓN.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

1. SNUP PROTEGIDO: Terrenos que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. SNUP PRESERVADO: Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

#### **11.1.2 CATEGORÍAS.**

El Suelo No Urbanizable de Protección queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recogen en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000. Son las siguientes:

1. SNUP PROTEGIDO
  - a. SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
  - b. SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.
  - c. SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
  - d. SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS
  - e. SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
  - f. SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES
  - g. SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.
  - h. SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
2. SNUP PRESERVADO
  - a. SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

#### **11.1.3 RÉGIMEN DEL SUELO.**

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable de Protección se define en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **11.2 REGULACIÓN GENERAL**

---

### **11.2.1 INFRAESTRUCTURAS Y REDES PÚBLICAS**

En el Plano de Ordenación PO-1 del presente Plan General se definen las infraestructuras básicas del territorio, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

### **11.2.2 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.**

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

### **11.2.3 CIERRE DE FINCAS.**

Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y por el resto de condiciones de la presente normativa. En todo caso estarán sujetos a licencia municipal.

### **11.2.4 NORMAS CONCURRENTES.**

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

### **11.2.5 ACTUACIONES PERMITIDAS**

En el Suelo No Urbanizable de Protección, a través del procedimiento de calificación previsto en los artículos 147 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse las actuaciones previstas en el artículo 29 de dicha Ley, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General en la categoría de SNUP de que se trate y que sean compatibles con la legislación sectorial y ambiental aplicable.

También podrán realizarse e implantarse las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

### **11.2.6 RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES**

#### **11.2.6.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL.**

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística Autonómica y de Licencia Municipal, conforme a

los requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que se recogen en el capítulo 11.3 de la presente Normativa.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en 11.2.2, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

#### **11.2.6.2 PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES**

1. En Suelo No Urbanizable de Protección serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos indicados en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
2. En Suelo No Urbanizable de Protección serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como sus modificaciones, conforme a la modalidad establecida para cada caso.

#### **11.2.6.3 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida para cada uso por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

Las autorizaciones de parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección se ajustarán al régimen previsto en el Capítulo 11.7 de la presente Normativa

#### **11.2.6.4 OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.**

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal; no obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

#### **11.2.6.5 PLANES ESPECIALES.**

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión de Urbanismo de Madrid podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

#### **11.2.6.6 PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.**

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

#### **11.2.7 TRATAMIENTO DE SITUACIONES PREEXISTENTES.**

Las instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación", tal y como se recoge en el artículo 137 de la Ley del Suelo, quedando sujetas al régimen establecido en el artículo 2.6.3 de la presente Normativa.

### **11.3 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

#### **11.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

Los propietarios de Suelo No Urbanizable de Protección tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo No Urbanizable de Protección.

#### **11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

Conforme al artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se consideran permitidas o autorizables en Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo:

1. GRUPO A. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Comprenden las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario. Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.
2. GRUPO B. Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos.
3. GRUPO C. Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.
4. GRUPO D. Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.
5. GRUPO E. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
6. GRUPO F. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
7. GRUPO G. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

8. GRUPO H. Instalaciones deportivas extensivas compatibles con el medio rural

**11.3.3 RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

A los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, se diferenciarán:

1. Usos permitidos: No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la calificación urbanística y licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.
2. Usos autorizables: Sujetos a calificación urbanística y autorización Municipal de uso excepcional, previa a la licencia municipal.
3. Usos prohibidos: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

En la siguiente tabla se indican los grupos de usos permitidos (PE), autorizables (AU) o prohibidos (PR) en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

1. SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
2. SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.
3. SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
4. SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS
5. SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
6. SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES
7. SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.
8. SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.
9. SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CATEGORÍA DE SNU	USOS							
	GRUPO A	GRUPO B	GRUPO C	GRUPO D	GRUPO E	GRUPO F	GRUPO G	GRUPO H
SNUP-1	PR	PR	AU(1)	PR	PR	PR	AU(1)	PR
SNUP-2	AU(4)	PR	AU(4)	PR	AU(4)	AU(4)	AU(4)	PR
SNUP-3	AU	PR	PR	PR	AU	AU	AU	PR
SNUP-4	AU	PR	AU	AU	AU	AU	AU	AU
SNUP-5	PR	PR	AU	PR	PR	PR	PR	PR
SNUP-6	AU (1)	PR	AU(1)	PR	AU(1)	AU(1)	AU(1)	AU
SNUP-7	PE	PR	PE(2)	AU	PE (3)	AU	AU	AU
SNUP-8	PR	PR	AU	PR	PR	AU	AU	PR
SNUP-9	PR	AU	PE(2)	PR	PR	AU	AU	AU

- (1) Regulación remitida a los Planes de Ordenación de los Embalses
- (2) Permitidos cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. De no estar así previstos, son autorizables.
- (3) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- (4) Regulación según Zona de Conservación de Plan de Ordenación de Embalses y previo informe de afección a Red Natura.

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

## **11.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

---

### **11.4.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A.**

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.
2. La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 4.9.2.1 y 4.9.2.2 de la presente Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
3. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.
4. En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.

### **11.4.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B.**

1. Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.
2. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:
  - a. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
  - b. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
  - c. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
  - d. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.
  - e. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.

### **11.4.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C.**

1. Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse

cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

2. Sólo cuando en la legislación sectorial se prevea expresamente, estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal; todo ello en virtud de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.
3. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:
  - a. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.
  - b. También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura en los Títulos 6 y 8.
  - c. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el apartado capítulo 11.4.8 del presente Título.

#### **11.4.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D.**

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.
2. Queda prohibida la segregación de todas las parcelas en Suelo No Urbanizable de Protección sobre las que previamente se haya autorizado o legalizado la construcción de una vivienda unifamiliar aislada.
3. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:
  - a. El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.6.
  - b. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
  - c. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
  - d. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
  - e. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
  - f. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

**11.4.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E.**

1. La superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
3. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
4. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

**11.4.6 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F.**

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.
2. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
  - b. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de hospedaje y turismo recogidas en el artículo 4.4.1.4 de la presente Normativa Urbanística.
  - c. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
  - d. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

**11.4.7 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G.**

1. Tratándose de obras de rehabilitación de edificios singulares existentes, Estas obras serán admisibles con independencia del tamaño de la parcela en que se ubiquen las construcciones e instalaciones objeto de actuación.
2. Sobre las edificaciones que tengan la condición de tradicionales, entendiendo como tales aquellas edificaciones anteriores a 1.950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales, tales como molinos, etc, se admitirán cambios de uso a vivienda unifamiliar y de hospedaje categoría 2ª, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

3. Las obras de ampliación recogidas en este grupo sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación.
4. Respecto de las ampliaciones en las edificaciones tradicionales existentes no superarán más de un 50% de la parte construida.
5. Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.6.
6. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
7. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
8. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

#### **11.4.8 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO H.**

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 30.000 m<sup>2</sup>.
2. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
  - b. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el artículo 4.5.7 de la presente Normativa Urbanística.
  - c. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
  - d. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

## **11.5 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

### **11.5.1 CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO.**

En todas aquellas categorías de Suelo No Urbanizable de protección donde la legislación sectorial establece condiciones específicas para las construcciones e instalaciones recogidas en su ámbito, primarán aquellas condiciones sobre las que se establecen en el presente capítulo.

### **11.5.2 CONDICIONES DE PARCELA.**

1. A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, la parcela donde se pretendan implantar deberá cumplir la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula en el Capítulo 11.4 de la presente Normativa.
2. Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
3. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
4. CUMPLIMIENTO DE PARCELA MÍNIMA MEDIANTE AGRUPACIÓN
  - a. Excepcionalmente, para la autorización de usos del Grupo A, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.
  - b. En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.
  - c. La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

### **11.5.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

#### **11.5.3.1 ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima permitida será de doce metros (12 m); quedando limitada a siete metros (7 m.) para el resto de los usos. Esta medida se tomará entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

En cualquier caso, la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los catorce metros (14 m) para el caso de naves agropecuarias, y nueve metros (9 m.) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7 m.).

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

### 11.5.3.2 UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de TRES (3) metros a lindero de parcela. Podrán quedar exceptuados de este retranqueo los cobertizos y casetas de aperos definidas en el epígrafe VI de este artículo.

Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

La edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de cinco (5) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

### 11.5.3.3 OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable de Protección para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:

- GRUPO A: 20%
- GRUPO B: 10%
- GRUPO C: No se fija
- GRUPO D: 5%
- GRUPO E: No se fija
- GRUPO F: La ocupación de la construcción existente.
- GRUPO G: La ocupación de la construcción existente.
- GRUPO H: 20%

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

**11.5.3.4 EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

- GRUPO A: 4.000 m<sup>2</sup> construidos.
- GRUPO B: 2.000 m<sup>2</sup> construidos.
- GRUPO C: No se fija.
- GRUPO D: 400 m<sup>2</sup> construidos.
- GRUPO E: No se fija.
- GRUPO F: La edificabilidad máxima correspondiente al uso de la construcción que se rehabilita.
- GRUPO G: La edificabilidad máxima correspondiente al uso de la construcción que se rehabilita.
- GRUPO H: 6.000 m<sup>2</sup> construidos.

**11.5.3.5 CUBIERTAS.**

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Así mismo, cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 5.6.9 de la presente Normativa para las cubiertas de la edificación.

**11.5.3.6 CERRAMIENTOS DE FINCAS.**

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

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo CINCO (5) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino donde pudiera tener un ancho superior a 10 metros.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

**11.5.3.7 COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.**

1. Se permite una edificación auxiliar de hasta 20 m<sup>2</sup> y 3 metros de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, en las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de protección:
  - a. SNUP-2
  - b. SNUP-3
  - c. SNUP-4
  - d. SNUP-6

- e. SNUP-7
2. Estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones:
- a. Su dimensión máxima será de 20 m<sup>2</sup> construidos, en una planta.
  - b. Su altura máxima será de tres metros (3 m.).
  - c. No dispondrán de ningún hueco de ventana, pudiendo contar únicamente con un lucernario sobre la puerta de acceso o en la cubierta.
  - d. Su cubierta se resolverá en teja cerámica.
  - e. Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

#### **11.5.4 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.**

1. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
2. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
3. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
4. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

#### **11.5.5 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

##### **1. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

Toda edificación o instalación en Suelo No Urbanizable de Protección deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

##### **2. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

##### **3. CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

#### 4. CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.

No se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial. Los carteles informativos se permitirán siempre que cumplan la legislación de carreteras correspondiente, debiendo contar con la preceptiva autorización. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

## 11.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

### 11.6.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable de Protección, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigido hacia alguno de estos dos fines:

1. Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.
2. La restauración del medio físico.

### 11.6.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

- A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de setecientos (700) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan y los Planes de los municipios colindantes.
- B. Cuando trazando círculos de doscientos (200) metros de radio con centro en los vértices del perímetro exterior de la futura edificación, se dé la circunstancia de que en alguno de ellos quede incluida alguna vivienda previa a la proyectada en Suelo No Urbanizable de Protección.
- C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
  2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los

caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.

## **11.7 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

### **11.7.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

### **11.7.2 CONDICIONES**

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida para cada uso por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

### **11.7.3 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

#### **11.7.3.1 LEGISLACIÓN AGRARIA.**

1. En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.
2. En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

#### **11.7.3.2 RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.**

1. Las parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección estarán sujetas a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo y a la concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido.
2. Son nulos a todos los efectos legales los actos de parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

3. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.
4. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.
5. No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo No Urbanizable de Protección, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo No Urbanizable de Protección tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.
6. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
7. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

#### **11.7.3.3 PROHIBICIONES.**

1. En Suelo No Urbanizable de Protección quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 11.6 del presente Título.
3. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.
4. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.
5. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

#### **11.7.3.4 EXCEPCIONES.**

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

#### **11.7.3.5 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

## **11.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

---

### **11.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.**

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el Suelo No Urbanizable de Protección, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable de Protección; a saber:

- A. La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- B. La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- C. La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- D. La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- E. Otras que se determinen reglamentariamente.

### **11.8.2 DETERMINACIONES.**

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de este Plan, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.



## 12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

### 12.1 DETERMINACIONES GENERALES

#### 12.1.1 RANGO DE LAS DETERMINACIONES

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por el presente Plan General.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

- A. En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.
- B. En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

#### 12.1.2 LISTADO.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

#### ZONAS DE ORDENANZA

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R1	CONJUNTO HISTÓRICO	Residencial
R2	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial
R3	EDIFICACIÓN EN HILERA	Residencial
R4	CIUDAD JARDÍN 1	Residencial
R5	CIUDAD JARDÍN 2	Residencial
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R7	UNIFAMILIAR MEDIA	Residencial
R8	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
R9	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE	Residencial
TH	TERCIARIO HOTELERO	Turístico
ES	ESTACIÓN DE SERVICIO	Servicio
DC	DOTACIONAL COMPACTO	Equipamiento
DE	DOTACIONAL EXENTO	Dotacional
MO	PROTECCIÓN DE MONUMENTOS	Monumento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes

## 12.2 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

### 12.2.1 ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS

En aquellos ámbitos donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, se determina el régimen específico de implantación de usos a través de las condiciones previstas para cada Zona de Ordenanza definida por dicha ordenación detallada.

Las condiciones de Ordenanza establecen el régimen de admisibilidad e intensidad de uso sobre cada parcela o edificio incluida en la Zona correspondiente, mediante la agrupación de los diferentes **usos pormenorizados** entorno a las siguientes definiciones.

1. **Uso Principal:** Es aquel uso pormenorizado que debe consumir un mínimo del 60% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo.
2. **Uso Compatible:**
  - a. **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que excepcionalmente podrá sustituir al uso principal con las limitaciones que, en su caso, establezca la propia ordenanza.
  - b. **Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio. En ausencia de una indicación expresa este porcentaje máximo será el 40%.
  - c. **Uso Alternativo y/o Complementario:** Puede implantarse indistintamente como uso alternativo o complementario.
3. **Uso Prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en la Zona de Ordenanza correspondiente.
4. **Regulado por normativa sectorial.**

### 12.2.2 SITUACIÓN DE LOS USOS

A los efectos de regular la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

0. Todas las localizaciones.
1. Manzana.
2. Parcela.
3. Planta sótano y/o semisótano.
4. Planta Baja.
5. Planta de pisos.
6. Edificio exclusivo.
7. Cubierta de la edificación.

### 12.2.3 DESTINO DE LOS USOS

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

1. Público (P).
2. Privado (V).
3. Todos (T).

**12.2.4 CUADRO DE CONDICIONES DE USO**

El siguiente cuadro recoge las condiciones de uso correspondientes a cada zona de ordenanza establecida.

USOS	
	USO PRINCIPAL
	USO ALTERNATIVO
	USO COMPLEMENTARIO
	USO PROHIBIDO
	USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE

USO	CATEGORÍA	MO	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	TH	ES	DC	DE	EL
RESIDENCIAL	RU: UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR S/ ORD.)															
	RM. MULTIFAMILIAR															
	RC. RESIDENCIA															
INDUSTRIAL	IP1b: TALLERES ARTESANALES															
	IG1b: INOCUAS															
	RESTO CATEGORÍAS															
TERCIARIO/ OFICINAS	TO1: DESPACHOS PROFESIONALES															
	TO2: EMPRESAS															
	TO3: SEDE INSTITUCIONAL															
TERCIARIO/ COMERCIAL	TC1: LOCAL COMERCIAL															
	TC2: CENTRO COMERCIAL															
	RESTO CATEGORÍAS															
TERCIARIO HOSTELERÍA	TR1: HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO															
	TR2: HOSTELERÍA CON ESPECTÁCULO															
	TR3: SALAS REUNIÓN Y LOCALES OCIO															
	TR4: ESPECTÁCULOS															
	TR5: OTROS															

USO	CATEGORÍA	MO	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	TH	ES	DC	DE	EL	
TERCIARIO / TURÍSTICO - HOSPEDAJE	TH1: ESTAB. HOTELEROS	Red	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red									
	TH2: PENSIONES	Red	Blue	Green	Red	Red	Red	Red									
	TH3: APARTAMENTOS TURÍSTICOS	Red	Blue	Blue	Blue	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Blue	Green	Red	Red	Red	Red
	TH5a. HOTEL RURAL.	Red	Blue	Green	Red	Red	Red	Red									
	TH5b: CASA RURAL	Red	Blue	Green	Red	Red	Red	Red									
	TH5c: APARTAMENTOS RURALES	Red	Blue	Blue	Blue	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Blue	Green	Red	Red	Red	Red
EQUIPAMIENTO / CULTURAL	CAT. 1ª. HASTA 100 ASIST.	Green	Yellow	Yellow	Red	Red	Yellow	Red	Yellow	Blue	Yellow	Yellow	Red	Green	Green	Red	
	CAT. 2ª ENTRE 100 Y 300 ASIST.	Green	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Red	Green	Green	Red							
	CAT. 3ª. MÁS DE 300 ASIST.	Green	Red	Yellow	Red	Green	Green	Red									
	CAT. 4ª. AIRE LIBRE	Green	Red	Yellow	Red	Green	Green	Yellow									
EQUIPAMIENTO / EDUCATIVO	CAT. 1ª. CENTROS ADULTOS < 40 PL.	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Green	Green	Red	
	CAT. 2ª CENTROS ADULTOS > 40 Y < 80 PL.	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Green	Green	Red	
	CAT. 3ª. CENTROS ADULTOS > 80 PL.	Red	Blue	Red	Yellow	Red	Green	Green	Red								
	CAT. 4ª. GUARDERÍAS	Red	Blue	Yellow	Red	Green	Green	Red									
	CAT. 5ª. CENTROS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	Red	Blue	Red	Red	Red	Green	Green	Red								
EQUIPAMIENTO / SANITARIO	CAT. 1ª. CLÍNICAS CONSULTAS EXTERNAS.	Red	Yellow	Red	Green	Green	Red										
	CAT. 2ª HOSPITALES Y CLÍNICAS CON INTERNAMIENTO	Red	Yellow	Red	Green	Green	Red										
	CAT. 3ª. CENTROS VETERINARIOS	Red	Green	Green	Red												
EQUIPAMIENTO / ASISTENCIAL	CAT. 1ª. SIN RESIDENCIA	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Green	Green	Red	
	CAT. 2ª CON RESIDENCIA EN EDIF. DE OTRO USO	Red	Green	Green	Red												

	CAT. 3ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. EXCLUSIVO	Red	Azul	Azul	Red	Red	Azul	Red	Azul	Azul	Azul	Red	Red	Verde	Verde	Red
EQUIPAMIENTO / RELIGIOSO	CAT. 1ª. DEST. CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA	Verde	Red	Red	Red	Red	Azul	Red	Azul	Azul	Azul	Red	Red	Verde	Verde	Red
	CAT. 2ª. DEST. CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.	Red	Azul	Red	Red	Verde	Verde	Red								
EQUIPAMIENTO O DEPORTIVO	CAT. 1ª SIN ESPECTADORES	Azul	Red	Verde	Verde	Azul										
	CAT. 2ª CON ESPECTADORES	Azul	Red	Azul	Red	Verde	Verde	Azul								
EQUIP. ADMINISTRATIVO	CAT. 1ª. EN PLANTA BAJA Y 1ª.	Azul	Red	Red	Verde	Verde	Red									
	CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO	Azul	Red	Red	Verde	Verde	Red									
EQUIP. TANATORIO		Red	Verde	Verde	Red											
APARCAMIENTO	CAT. 1ª. BAJO Y SOT. EN EDIF. CON OTRO USO	Red	Azul	Red	Azul	Azul	Red									
	CAT. 2ª EN EDIF. EXCLUSIVO Y EDIF. NO RESID.	Red														
	CAT. 3ª. AL AIRE LIBRE	Azul														
	CAT. 4ª. BICICLETAS	Azul														
SERVICIOS URBANOS		Grigio	Verde	Grigio	Grigio	Grigio										
ESPACIOS LIBRES	CAT. 1ª. ÁREAS AJARDINADAS Y PLAZAS	Azul	Verde													
	CAT. 2ª ZONAS VERDES	Azul	Red	Azul	Azul	Verde										
	CAT. 3ª. PROTECCIÓN DE CAUCES	Grigio	Verde													



### **12.3 ORDENANZA R1: CONJUNTO HISTÓRICO.**

---

#### **12.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Será de aplicación en todas las parcelas incluidas dentro del recinto del casco histórico de Buitrago, declarado Bien de Interés Cultural, identificadas con el código R1.

La ordenación pormenorizada de estas parcelas se detalla gráficamente en el Plano de Ordenación PO-5.

Las condiciones de esta ordenanza se complementan con las condiciones específicas establecidas para algunos edificios y parcelas en el catálogo de protección del Plan General.

#### **12.3.2 TIPOLOGÍAS.**

Edificación compacta en manzana cerrada con espacios libres privados intercalados, conforme a lo indicado en el Plano de Ordenación PO-5.

#### **12.3.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

##### **A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.**

Con carácter general no se permiten modificaciones de la estructura catastral. Únicamente se permiten en casos puntuales y/o en las Fichas de Catálogo.

##### **B. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y POSICIÓN.**

1. La ocupación en planta y posición de la edificación será:
  - a. Código de ordenanza señalado en negro: según Plano de Ordenación PO-5.
  - b. Código de ordenanza señalado en rojo: 80% de la superficie de parcela.
2. Se permiten de edificaciones auxiliares en los espacios libres de parcela “parcialmente ocupables” señalados en el Plano PO-5, con las siguientes condiciones:
  - a. Edificios existentes: se pueden mantener o sustituir si no tiene la condición de fuera de ordenación.
  - b. Edificios de nueva planta: se permite su construcción con una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup>, que no computan; y una altura de 1 planta, equivalente a 3 metros medidos hasta la cumbrera de la cubierta.
  - c. Cuando sean de nueva planta, estos edificios no pueden ser visibles desde el exterior.

##### **C. ALTURA MÁXIMA.**

Será la señalada en el Plano de Ordenación PO-5 y en las fichas del Catálogo de Protección, en su caso.

##### **D. EDIFICABILIDAD.**

Definida por las condiciones de posición de la edificación y la altura.

#### **12.3.4 USOS**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa, con las siguientes matizaciones:

En aquellas parcelas con calificación Terciario Turístico en el plano de ordenación PO-5, el uso principal será el Terciario-Hotelero y Hostelero, no permitiéndose el Residencial como compatible ni alternativo.

**12.3.5 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.3.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.****A. CUBIERTAS.**

1. La pendiente de la cubierta tendrá una inclinación de 25º, estando situada su línea de cumbres a una distancia máxima de 6 metros de la línea de fachada, medida en horizontal.
2. Aleros. El vuelo máximo será de 50 cm, y su canto máximo será de 15 cm.
3. Materiales: Únicamente se permite la teja cerámica curva.
4. Huecos en cubierta: Únicamente se permiten ventanas enrasadas en la misma, tipo "Velux", situadas en los faldones que no sean visibles desde espacio público.
5. Cuerpos salientes: Quedan regulados por las condiciones señaladas en el artículo 5.8.3 de la presente normativa.

**B. MATERIALES DE FACHADA.**

1. MATERIALES PERMITIDOS:
  - a. Granito en sillares o sillarejo en elementos singulares del edificio, tales como esquinales, dinteles, jambas, zócalos, impostas, recercados...
  - b. Piedra del lugar en mampostería tosca o concertada en zócalos y planta baja.
  - c. Revocos de cal o similares de textura lisa.
  - d. Ladrillo visto en elementos puntuales. Será de 3 cm de grosor, en tono claro y colocado con junta ancha de mortero de cemento blanco matado, para lo cual es aconsejable el uso de arena ocre en la composición del mortero.
  - e. Barro, en forma de adobe o tapial tradicional.
2. MATERIALES PROHIBIDOS:
  - a. Paños de ladrillo visto.
  - b. Chapados de todo tipo, incluidos los de piedras naturales.
  - c. Acabados rugosos tipo "tiroleza".
3. COLORES PERMITIDOS: Se permiten los ocres, tostados y tierras en tonos suaves.
4. OTROS ELEMENTOS: Se prohíben expresamente las soluciones miméticas de estructuras de madera vistas, con falseamiento de la función estructural de la misma.

**C. COMPOSICIÓN DE FACHADA Y HUECOS.**

1. COMPOSICIÓN GENERAL.
  - a. Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados ni retranqueos parciales.
  - b. La composición será unitaria, incluidos los locales comerciales de planta baja.
2. FACHADAS A LA CALLE.
  - a. Los huecos serán verticales, con un ancho mínimo de 70 cm y máximo de 100 cm.
  - b. La separación entre hueco será como mínimo de 70 cm.
  - c. Se permiten balcones en planta alta, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- i. Canto máximo: 15 cm;
- ii. Vuelo máximo: 50 cm;
- iii. Frente máximo: 120 cm, con la limitación adicional de un máximo de 20 cm a cada lado del extremo del hueco.

3. FACHADAS AL INTERIOR DE PARCELA.

- a. Cumplirán las mismas condiciones de las fachadas exteriores, con las siguientes excepciones:
  - i. Ancho máximo de hueco: 160 cm;
  - ii. No se fija separación mínima entre ellos.

4. HUECOS EN PLANTA BAJA Y LOCALES.

- a. Puertas: ancho mínimo 90 cm, y máximo 120 cm;
- b. Las ventanas serán de proporción vertical, con las mismas condiciones de la planta superior.

5. PUERTAS DE GARAJES.

- a. Ancho máximo 300 cm, y siempre integrado en la composición de la fachada.

**D. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE LOS HUECOS.**

Deberán cumplir las condiciones del Capítulo 5.8 de la presente normativa.

**E. CERRAMIENTOS DE PARCELA.**

Tendrán una parte opaca con una altura mínima de 1,5 metros y máxima de 2,2 metros.

Sobre este muro se podrán instalar unos perfiles metálicos y malla hasta los 2,5 metros de altura. Tras este cerramiento transparente se deberán hacer plantaciones de setos o árboles.

**F. ELEMENTOS SALIENTES.**

1. TOLDOS

- a. Los toldos deberán cumplir las condiciones de la Normativa general, y no podrán abarcar más de un hueco, teniendo una dimensión máxima de 2 metros.
- b. Se permitirán únicamente de tela lisa, sin rótulos de ningún tipo, y en colores “crudo” y oscuros.
- c. No podrán ser visibles desde espacio público.

2. MUESTRAS

Se permitirán únicamente en cada hueco del edificio o con letras sueltas en la fachada, en las condiciones de la normativa.

3. BANDERINES.

Se permiten en las condiciones del artículo 5.8.3 de la presente normativa, con las siguientes restricciones adicionales:

- a. Ancho máximo del elemento colgante: 40 cm;
- b. Alto máximo el elemento colgante: 120 cm;
- c. Colores: Crudo o colores oscuros;
- d. Barra de sujeción: En los materiales permitidos para cerrajería.



## 12.4 ORDENANZA R2: ENSANCHE HISTÓRICO.

---

### 12.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde al primer ensanche extramuros del casco tradicional, desarrollado durante el siglo XIX.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R2 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

Dentro de esta ordenanza se distinguen dos grados: "a" y "b", según lo señalado en los planos de ordenación.

### 12.4.2 TIPOLOGÍA.

Edificación en manzana cerrada.

### 12.4.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 120 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** 250 m<sup>2</sup>.
3. **Frente mínimo:** 6,00 m.
4. **Frente máximo:** 15 metros.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** Definido por las condiciones de posición de la edificación.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** Definido por las condiciones de posición de la edificación y la altura.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima** (nº pl./m):
  - a. 3 plantas / 9,5 metros
  - b. 2 plantas (PB + 1) / 6,5 metros (según lo señalado en los planos).
2. **Altura mínima:** Una planta menos de la máxima permitida.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
  - a. En planta baja: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
  - b. En otras plantas: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
2. **Fondo máximo edificable:**
  - a. En planta baja: 15 metros.
  - b. En otras plantas: 15 metros.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
  - a. En planta baja: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
  - b. En otras plantas: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).

**4. Distancia mínima a linde posterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros (o lo señalado en los planos).
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros (o lo señalado en los planos).

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.4.4 OTRAS CONDICIONES.**

1. Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Esta condición es de obligado cumplimiento en promociones de 6 o más viviendas.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

**12.4.5 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.4.6 OBRAS PERMITIDAS**

3. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
4. **Grado 2.a:** se permite la demolición y sustitución del edificio.
5. **Resto de edificios y parcelas en Grado 2.b:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.4.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se ajustarán en general a la Normativa Estética General del Plan, debiendo en cualquier caso integrarse en el entorno y, además:

**A. FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.**

1. Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes materiales: piedra en aparejos tradicionales, pudiéndose combinar con ladrillo de tejar en elementos singulares, revocos lisos y enfoscados en tonos ocres y sienas, según carta de colores incluida en el PG. Se prohíben expresamente los ladrillos de otros tonos o bicolors, el hormigón visto, el enfoscado sin pintar, el bloque de hormigón y demás materiales no tradicionales.
2. En el caso de renovación de la edificación se recomienda mantener los muros de piedra existentes.
3. Se recomienda la reutilización de los materiales pétreos antiguos.
4. Los huecos que den a espacio exterior deberán tener proporción vertical.

**B. CUBIERTAS.**

1. Se prohíbe la cubierta plana.
2. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°.
3. Las cubiertas serán de teja cerámica, recomendándose la reutilización de las tejas antiguas.

4. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta. El canto máximo del alero será de 15 cm, y su vuelo estará entre 30 cm y 50 cm.
5. El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada en calles de ancho inferior a 5 metros será de 30 cm. con excepción de los elementos preexistentes.
6. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

**C. BALCONES Y MIRADORES.**

1. No se admiten cuerpos volados cerrados, terrazas retranqueadas ni balcones que abarquen más de un hueco de fachada.
2. Se permiten balcones y miradores, con un vuelo máximo de 0,40 metros.
3. Se prohíben las marquesinas con la excepción de aquellas que formen parte del proyecto original del edificio, permitiéndose únicamente muestras, banderines, que tendrán un saliente máximo igual al de los balcones, y toldos.

**D. OTRAS CONDICIONES.**

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada, siendo obligatoria la protección de las últimas con carcasa de fundición hasta una altura de 2 metros.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.



## 12.5 ORDENANZA R3: EDIFICACIÓN EN HILERA.

---

### 12.5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Son manzanas ocupadas por viviendas unifamiliares entre medianeras y alineadas a vial o con un retranqueo uniforme en todo el frente.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R3 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.5.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar pareada o aislada.

### 12.5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 190 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 7,00 m.
4. **Frente máximo:** 12 metros.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 70 %.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6 metros
2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
  - a. En planta baja: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.
  - b. En otras plantas: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
  - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
  - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
  - a. En planta baja: Sin retranqueo.
  - b. En otras plantas: Sin retranqueo.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**
  - a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
  - b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.5.4 OTRAS CONDICIONES.**

1. Se deberá prever una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

**12.5.5 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.5.6 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

## 12.6 ORDENANZA R4: CIUDAD JARDÍN 1.

---

### 12.6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza CJ-1 de las NNSS de 1991. Los ámbitos de aplicación son las ampliaciones unifamiliares contiguas al casco, que aparecen con la llegada de los primeros veraneantes y que por su posición central han ido incorporando otros usos nuevos.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R4 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.6.2 TIPOLOGÍA.

Edificación aislada o pareada.

### 12.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 200 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 10,00 m.
4. **Frente máximo:** 25,00 metros.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 50 %.

En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,5 metros  
Se permite el mantenimiento de los torreones existentes.
2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
  - a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
  - b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
  - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

**3. Distancia mínima a lindes laterales:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

**4. Distancia mínima a linde posterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.6.4 OTRAS CONDICIONES.**

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

**12.6.5 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.6.6 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.6.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

**A. ASPECTOS GENERALES.**

Las nuevas construcciones se adaptarán a las características volumétricas de las construcciones tradicionales existentes, si bien deberán emplear lenguajes arquitectónicos contemporáneos que eviten el mimetismo historicista. En cualquier caso, cualquier proyecto de nueva planta deberá aportar documentación gráfica de su inserción en el entorno (alzados, composiciones fotográficas, etc) que demuestren su integración.

**B. CUBIERTAS.**

1. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°.
2. Se recomienda la reutilización de las tejas antiguas.

3. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
4. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

**C. OTRAS CONDICIONES.**

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Se deberán respetar los árboles existentes en las parcelas.
4. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.



## 12.7 ORDENANZA R5: CIUDAD JARDÍN 2.

---

### 12.7.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza CJ-2 de las NNSS de 1991. Los ámbitos de aplicación son las ampliaciones unifamiliares contiguas al casco.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R5 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.7.2 TIPOLOGÍA.

Edificación aislada.

### 12.7.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 500 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** 25,00 metros.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 50 %.

En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,5 metros  
Se permite el mantenimiento de los torreones existentes.
2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
  - a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 5 metros.
  - b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 5 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
  - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

**3. Distancia mínima a lindes laterales:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

**4. Distancia mínima a linde posterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.7.4 OTRAS CONDICIONES.**

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

**12.7.5 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.7.6 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.7.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

**A. ASPECTOS GENERALES.**

Las nuevas construcciones se adaptarán a las características volumétricas de las construcciones tradicionales existentes, si bien deberán emplear lenguajes arquitectónicos contemporáneos que eviten el mimetismo historicista. En cualquier caso, cualquier proyecto de nueva planta deberá aportar documentación gráfica de su inserción en el entorno (alzados, composiciones fotográficas, etc) que demuestren su integración.

**B. CUBIERTAS.**

1. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°.
2. Se recomienda la reutilización de las tejas antiguas.

3. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
4. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

**C. OTRAS CONDICIONES.**

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Se deberán respetar los árboles existentes en las parcelas.
4. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.



## 12.8 ORDENANZA R6: UNIFAMILIAR INTENSIVA.

---

### 12.8.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-3 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por su parcelación menuda, ocupadas por viviendas unifamiliares adosadas o pareadas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R6 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.8.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar adosada o pareada.

### 12.8.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 225 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 12,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 50 %.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros
2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
  - a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 2 metros.
  - b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 2 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
  - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
  - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
  - a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
  - b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**
  - a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.8.4 OTRAS CONDICIONES.**

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

**12.8.5 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.8.6 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.8.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

## 12.9 ORDENANZA R7: UNIFAMILIAR MEDIA.

---

### 12.9.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-2 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por una parcelación de mediano tamaño, ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R7 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.9.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar aislada.

### 12.9.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 500 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 50 %.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros
2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
  - a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 3 metros.
  - b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
  - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
  - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
  - a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
  - b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**
  - a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.9.4 OTRAS CONDICIONES.**

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 metros de altura a cumbre, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

**12.9.5 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa, con las siguientes matizaciones adicionales:

1. En parcelas con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>, se permite el uso residencial bifamiliar (2 viviendas por parcela).

**12.9.6 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.9.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

## 12.10 ORDENANZA R8: UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

---

### 12.10.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-1 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por una parcelación de gran tamaño, ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R8 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.10.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar aislada.

### 12.10.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 1.000 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 30 %.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros.

Se permiten torreones con una superficie edificada no superior a 20 m<sup>2</sup> y con una altura que no supere 1,50 metros de la altura máxima permitida.

2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

2. **Fondo máximo edificable:**

- a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. **Distancia mínima a lindes laterales:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

4. **Distancia mínima a linde posterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.10.4 OTRAS CONDICIONES.**

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura a cumbre, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

**12.10.5 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa, con las siguientes condiciones adicionales:

1. En parcelas con superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>, se permite el uso residencial bifamiliar (2 viviendas por parcela).

**12.10.6 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.10.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

## 12.11 ORDENANZA R9: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA.

---

### 12.11.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde a áreas de suelos consolidados ocupados por edificaciones compactas, limitándose a recoger edificaciones existentes.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R9 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.11.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar pareada o aislada.

### 12.11.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. **CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.**

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** La existente.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. **INTENSIDAD.**

1. **Coefficiente de ocupación:** La existente.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** La existente.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. **VOLUMEN Y FORMA.**

1. **Altura máxima (nº pl./m):** La existente.
2. **Altura mínima:** La existente.

#### D. **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

1. **Alineación exterior:**
  - a. En planta baja: La existente.
  - b. En otras plantas: La existente.
2. **Fondo máximo edificable:**
  - a. En planta baja: El existente.
  - b. En otras plantas: El existente.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
  - a. En planta baja: La existente.
  - b. En otras plantas: La existente.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**
  - a. En planta baja: La existente.
  - b. En otras plantas: La existente.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.11.3.1 OTRAS CONDICIONES.**

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3,0 metros de altura a cumbre, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.
4. Los testeros de las edificaciones pareadas deberán tratarse como una fachada más, no como una medianera, debiendo ajustarse al retranqueo de 3 metros de la ordenanza.
5. No se permite la repetición de la fachada en más de 4 viviendas contiguas, debiéndose cambiar la composición y el color de las mismas.

**12.11.4 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.11.5 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.11.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

**A. FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.**

Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes materiales: piedra en aparejos tradicionales, pudiéndose combinar con ladrillo de tejar, revocos lisos y enfoscados en tonos ocre y sienas, y el hormigón visto, se prohíben expresamente los ladrillos bicolors, el enfoscado sin pintar y el bloque de hormigón.

**B. CUBIERTAS.**

1. Se permite la cubierta plana.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°.
3. Las cubiertas inclinadas serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo y la pizarra.
4. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
5. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.
6. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

## 12.12 ORDENANZA TH: TERCIARIO HOTELERO.

---

### 12.12.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas señaladas específicamente para uso turístico.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código TH en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.12.2 TIPOLOGÍA.

Edificación aislada.

### 12.12.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 25%.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 7 m.
2. **Altura mínima:** No se fija.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

##### 1. Alineación exterior:

- a. En planta baja: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la alineación existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

- b. En otras plantas: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la alineación existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

##### 2. Fondo máximo edificable:

- a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

##### 3. Distancia mínima a lindes laterales:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

#### 4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

#### 5. Otros edificios:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.

- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

### E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberán preverse suficientes plazas de aparcamiento en la parcela según la Normativa sectorial aplicable a cada equipamiento.

#### 12.12.4 **USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

#### 12.12.5 **OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

#### 12.12.6 **CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

1. En el caso de edificios protegidos, serán de aplicación las condiciones incluidas en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

## 12.13 ES: ESTACIÓN DE SERVICIO.

---

### 12.13.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas señaladas específicamente para el uso de estación de servicio.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código ES en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.13.2 TIPOLOGÍA.

Edificación aislada.

### 12.13.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 650 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** Se establece un 20% de la superficie de parcela como máxima ocupación para edificación cerrada, permitiéndose otro 20% para marquesinas y elementos auxiliares.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computando solo la edificación cerrada.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima:** 5 metros a alero, más 2 metros hasta la cumbre.
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Número máximo de plantas:** 1 planta (baja), permitiéndose una entreplanta en la altura total, que computará a efectos de edificabilidad.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta, siempre que se justifique que tal disposición resulta imprescindible por motivos técnicos y siempre que queden estéticamente integrados en el proyecto de arquitectura del edificio. La verificación del cumplimiento de ambos requisitos queda sujeta al criterio de los servicios técnicos municipales en el trámite de la licencia de edificación.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:** No se fija.
2. **Fondo máximo edificable:** Determinado por las condiciones de posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Sin retranqueo o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 2 metros lineales de los lindes laterales.  
Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo 3 m.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Sin retranqueo o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 2 metros lineales del lindero posterior.

Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo 3 m.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

- 6.** Bajo rasante se permiten únicamente elementos técnicos como depósitos, transformadores, etc.

**E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

**12.13.4 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.13.5 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.13.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

## 12.14 DC: DOTACIONAL COMPACTO.

---

### 12.14.1 **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a uso dotacional, integradas en una manzana compacta.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código DC en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.14.2 **TIPOLOGÍA.**

Edificios singulares en manzana compacta.

### 12.14.3 **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

#### A. **CONDICIONES DE PARCELA.**

No se permiten nuevas segregaciones.

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. **INTENSIDAD.**

1. **Coefficiente de ocupación:** 100%.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. **VOLUMEN Y FORMA.**

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 8 m.

Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.

2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

1. **Alineación exterior:**

- a. En planta baja: No se fijan.
- b. En otras plantas: No se fijan.

2. **Fondo máximo edificable:**

- a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. **Distancia mínima a lindes laterales:**

- a. En planta baja: No se fija.
- b. En otras plantas: No se fija.

**4. Distancia mínima a linde posterior:**

- a. En planta baja: No se fija.
- b. En otras plantas: No se fija.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

Deberán preverse suficientes plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, según la Normativa.

**12.14.4 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.14.5 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.14.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

## 12.15 DE: DOTACIONAL EXENTO.

---

### 12.15.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a uso dotacional con edificación exenta, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código DE en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.15.2 TIPOLOGÍA.

Edificación exenta en gran parcela.

### 12.15.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 1.000 m<sup>2</sup>.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 20 metros.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 40%.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 9 m.

Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.

2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

2. **Fondo máximo edificable:**

- a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. **Distancia mínima a lindes laterales:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

4. **Distancia mínima a linde posterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

**5. Otros edificios:**

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

**12.15.4 OTRAS CONDICIONES.**

1. Deberá preverse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos, debiéndose prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
2. Se deberá destinar al menos un 30% del espacio libre a zona ajardinada.
3. Se permite una edificación auxiliar de 30 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta / 3,0 metros, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

**12.15.5 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

**12.15.6 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.15.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

## **12.16 ORDENANZA MO: PROTECCIÓN DE MONUMENTOS.**

---

### **12.16.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza regula los elementos que constituyen hitos en el Casco Histórico de Buitrago, que no tienen ningún uso concreto o que, aun teniéndolo, resulta de mayor importancia su calidad arquitectónica e histórica.

Todos ellos están incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan General, siendo además algunos de ellos objeto de protección por legislación Sectorial de Patrimonio.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código MO en los Planos de Ordenación de la serie PO-4 y PO-5.

### **12.16.2 TIPOLOGÍAS.**

Edificaciones o elementos singulares.

### **12.16.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

#### **A. CONDICIONES DE PARCELA.**

No se permiten modificaciones en la estructura parcelaria.

#### **B. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.**

1. **Coefficiente de ocupación máxima (%):** Queda regulada por la protección particular del elemento.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta máxima:** Queda regulada por la protección particular del elemento.

#### **C. VOLUMEN Y FORMA.**

Quedan regulados por la protección particular del elemento.

#### **D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Queda regulada por la protección particular del elemento

### **12.16.4 USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

### **12.16.5 OBRAS PERMITIDAS**

Conforme a lo indicado para cada elemento en el catálogo de Protección del Plan General.

### **12.16.6 OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

### **12.16.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Conforme a las condiciones específicas de cada elemento recogidas en el Catálogo de Protección del Plan General.



## 12.17 EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

---

### 12.17.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a espacios libres y áreas ajardinadas de titularidad y uso público.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código EL en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

### 12.17.2 TIPOLOGÍA.

Espacios libres y áreas ajardinadas.

### 12.17.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** No se fija.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** No se fija.
4. **Frente máximo:** No se fija.

#### B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 5%.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 1 planta (PB) / 3 m.

Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.

2. **Altura mínima:** No se fija.

#### D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:** Mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:** Fijado por las condiciones de posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Mayor o igual a 3 metros.
5. **Otros edificios:**
  - a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
  - b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

### 12.17.4 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

### 12.17.5 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.

2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

**12.17.6      CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.